



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DEPUTADO BENEDITO DOMIN**

**CID**  
Em 18 / 08 / 09  
*[Signature]*  
Assessoria de Plenário

**PLC 134/2009**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**  
**(DO Sr. DEPUTADO BENEDITO DOMINGOS)**

**Assessoria de Plenário e Distribuição**

Ao Sotor do Protocolo Legislativo para registro e em seguida, à Assessoria de Plenário para análise de admissão e distribuição, observado o art. 132 do RI.

Em, 18 / 08 / 09

*[Signature]*  
Itamar Pañheiro Lima  
Chefe da Assessoria de Plenário

**Altera o artigo 6º da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000.**

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:**

**Art. 1º** O artigo 6º da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000 passa a vigorar com a seguinte redação

**“art. 6º A expedição do Alvará de construção estará condicionada ao pagamento do débito relativo ao valor integral da outorga onerosa da alteração de uso ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até doze parcelas mensais e sucessivas, à quitação da primeira parcela ou das parcelas vencidas até a data da liberação do Alvará.”**

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 7º** Revogam-se as disposições em contrário.

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PLC Nº 134 / 09  
Fls. N.º 01 *Paulo*

**JUSTIFICAÇÃO**

A preocupação externada na presente proposição decorre do equívoco surgido com a redação atual do art. 6º da norma mencionada neste projeto. Segundo tal redação, a expedição de alvará de funcionamento fica condicionada ao pagamento de outorga onerosa decorrente de modificação ou extensão do uso da unidade imobiliária.

A realidade enfrentada no cotidiano demonstra que o impedimento de concessão do alvará de funcionamento em razão da necessidade de pagamento da outorga não pode prosperar. Aliás, dezenas de decisões judiciais apontam no sentido de que esse não pagamento não é causa impeditiva de funcionamento.

ASSESSORIA DE PLENÁRIO  
Recetiv em 13 / 08 / 09 às 17:44  
*[Signature]* 17325  
Assinatura Matrícula



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DEPUTADO BENEDITO DOMINGOS**

Sendo assim, parece-nos medida justa que tão-somente o alvará de construção fique condicionado ao pagamento da outorga, e não o alvará de funcionamento que, uma vez concedido, em nada frustrará a arrecadação dos valores devidos, frutos da outorga.

Pretende-se com essa proposição, pois, suprimir da redação do artigo 6º da Lei Complementar 294, a condicionante relacionada à expedição de alvará de funcionamento, apenas isso.

Por derradeiro, além de relevante, a proposição em tela afigura-se plausível do ponto de vista regimental e constitucional, razão pela qual conclamo aos nobres pares a aprová-la.

Sala das Sessões,

**BENEDITO DOMINGOS**

**Deputado Distrital**

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC Nº 134 / 09
Fis. N.º 02 Parte



## Sistema Informatizado de Legislação da Gestão Administrativa

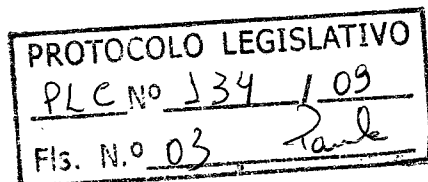
LEI COMPLEMENTAR Nº 294 DE 27 DE JUNHO DE 2000

DODF DE 28.06.2000.

(REGULAMENTADO - Decreto nº 23.776, de 12 de maio de 2003)

(REGULAMENTADO - Decreto nº 22.121, de 11 de maio de 2001)

(VIDE - Decreto nº 24.022, de 04 de setembro de 2003)



Institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal. Revoga Lei n.º 2.526, de 14 de Janeiro de 2000.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º A outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal rege-se por esta Lei Complementar, respeitado o que estabelecem os Planos Diretores Locais.

Art. 2º A outorga onerosa da alteração de uso constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária ou quaisquer dos seus pavimentos, que venham a acarretar a valorização dessa unidade imobiliária.

§ 1º Considera-se modificação de uso a mudança de um uso ou tipo de atividade para outro diferente daqueles previstos para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

§ 2º Considera-se extensão de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária, mantendo-se o uso previsto nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

§ 3º Fica expressamente vedada a edificação de postos de abastecimento, lavagem e lubrificação nos estacionamentos de supermercados, hipermercados e similares, bem como de teatros, cinemas, *shopping centers*, escolas e hospitais públicos.

Art. 3º Nas Regiões Administrativas que não possuem Plano Diretor Local, qualquer modificação ou extensão de uso ou tipo de atividade ficará condicionada a estudo prévio de viabilidade técnica, nos termos do art. 78 da Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997.

Art. 4º O valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso será fixado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, em conjunto com a Companhia Imobiliária de Brasília -TERRACAP, correspondendo ao valor integral da valorização havida, nos termos previstos no art. 2º desta Lei Complementar.

§ 1º O cálculo do valor referido no *caput* será feito por profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e tomará por base as Normas Brasileiras Registradas - NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º O interessado arcará com os custos da avaliação.

§ 3º Nas Regiões Administrativas que não possuem Plano Diretor Local, o valor de que trata este artigo será acrescido dos custos relativos aos estudos de viabilidade técnica, e a obras e serviços públicos que se façam

necessários.

Art. 5º O valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso será expresso em moeda corrente.

Art. 6º A expedição do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento estará condicionada ao pagamento do débito relativo ao valor integral da outorga onerosa da alteração de uso ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até doze parcelas mensais a sucessivas, à quitação da primeira parcela ou das parcelas vencidas até a data da liberação do Alvará.

~~Art. 7º Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa da alteração de uso integrarão em 95% (noventa e cinco por cento) o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB e em 5% (cinco por cento) o Fundo do Meio Ambiente do Distrito Federal.~~

Art. 7º Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa da alteração de uso integrarão em 90% (noventa por cento) o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, em 5% (cinco por cento) o Fundo de Meio Ambiente do Distrito Federal e em 5% (cinco por cento) o Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS. (ALTERADO - LEI COMPLEMENTAR Nº 762, DE 23 DE MAIO DE 2008)

Art. 8º A falta de pagamento da outorga onerosa da alteração de uso ou de parcelas relativas ao seu pagamento sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Distrito Federal recolhidos com atraso;

II - pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Distrito Federal recolhidos com atraso;

III - cancelamento do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento, com retorno à destinação originária do imóvel.

Parágrafo único. As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

Art. 9º Será inscrito na Dívida Ativa do Distrito Federal o valor não pago correspondente a outorga onerosa da alteração de uso.

Art. 10. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de noventa dias.

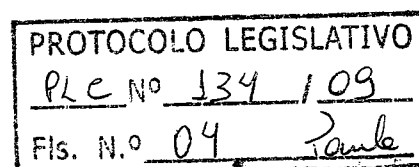
Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 2.526, de 14 de janeiro de 2000.

Brasília, 27 de junho de 2000  
112º da República e 41º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

Este texto não substitui o publicado na imprensa oficial.





## Sistema Informatizado de Legislação da Gestão Administrativa

DECRETO Nº 23.776, DE 12 DE MAIO DE 2003  
DODF DE 14.05.2003

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.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100, incisos VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito Federal, e tendo em vista o que consta do artigo 314, incisos II e IX da mesma Lei Orgânica e do artigo 49 da Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997, decreta:

Art. 1º - Ficam instituídos os procedimentos para a utilização do instrumento de Política Urbana da Outorga Onerosa da Alteração de Uso – ONALT, de que trata a Lei Complementar n.º 294, de 27 de junho de 2000.

Art. 2º - A Outorga Onerosa da Alteração de Uso constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária, que venham a acarretar a valorização desta.

§ 1º - Considera-se modificação de uso a mudança de um uso ou tipo de atividade para outro diferente daqueles previstos para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes, efetivados por meio de lei específica, nos termos do art. 78 da Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997.

§ 2º - Considera-se extensão de uso a inclusão, ao uso original, de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes, efetivados por meio de lei específica, nos termos do art. 78 da Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997.

§ 3º - Considera-se unidade imobiliária o bem imóvel matriculado no Cartório de Registro de móveis.

§ 4º - Considera-se, também, alteração de uso, a modificação ou extensão de uso de um ou mais pavimentos da unidade imobiliária.

## CAPÍTULO I

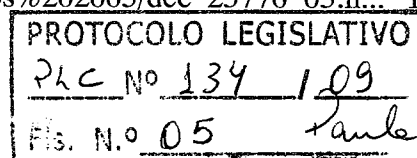
## Dos Núcleos Urbanos com Plano Diretor Local – PDL

Art. 3º - Os Planos Diretores Locais aprovados determinarão as atividades permitidas e aquelas passíveis de ONALT.

Art. 4º - As modificações ou extensões de uso serão objeto de processo administrativo a ser autuado na Administração Regional, instruído de requerimento do proprietário do imóvel, ou seu procurador, representante legal ou estatutário, e documento de propriedade do imóvel.

Art. 5º - A Administração Regional verificará a possibilidade de implantação da atividade e de aplicação da ONALT, nos termos do respectivo PDL, com posterior encaminhamento do processo à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, para emissão de Laudo de Avaliação.

Art. 6º - O interessado recolherá na TERRACAP o valor correspondente aos honorários relativos à avaliação, cujo comprovante será anexado ao processo.



Art. 7º - Após a emissão do Laudo de Avaliação, a TERRACAP retornará o processo à Administração Regional, que comunicará ao interessado o valor da ONALT e providenciará o seu aceite, que será anexado ao processo.

Art. 8º - No caso em que o PDL exigir a elaboração de Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT para a implantação de determinada atividade, a Administração Regional deverá encaminhar o processo à Subsecretaria de Urbanismo e Preservação – SUDUR da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, antes do envio do processo à TERRACAP.

## CAPÍTULO II

### Dos Núcleos Urbanos que não possuem Plano Diretor Local

#### Seção I

##### Da inexistência de lei complementar que altera o uso

Art. 9º - Nos casos em que a alteração de uso não esteja aprovada por lei complementar específica, o interessado solicitará a modificação ou extensão de uso junto à Subsecretaria de Urbanismo e Preservação – SUDUR da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH que apreciará a questão, manifestando a necessidade de elaboração do Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT.

Parágrafo único. A SUDUR poderá recomendar, quando julgar necessário, que o EPVT contemple outros lotes ou ainda a área urbana que será diretamente afetada com a alteração proposta.

Art. 10º - O EPVT será realizado por profissionais legalmente habilitados, correndo as despesas e custos referentes à sua realização à conta do interessado.

§ 1º - A SEDUH estabelecerá em ato próprio o conteúdo e demais normas e procedimentos no sentido de orientar a elaboração do EPVT.

§ 2º - Nos casos que julgar conveniente, a SUDUR poderá elaborar o EPVT.

Art. 11º - A SUDUR deverá:

I – analisar o EPVT apresentado pelo interessado;

II – quando da análise do EPVT, e caso julgue necessário, exigir a complementação de informações, no sentido de subsidiar seu parecer.

III – caso a conclusão do EPVT seja favorável, estabelecer os limites de abrangência dos proprietários de lotes a serem consultados, conforme dispõe o art. 28 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

IV – anexar ao processo a anuência de que trata o inciso anterior, providenciada pelo proprietário ou seu representante legal, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários consultados, devidamente registrada em Cartório, acompanhada do respectivo documento de propriedade de cada imóvel.

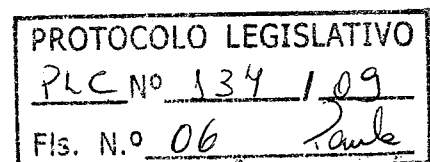
Art. 12º - Verificada a possibilidade de implantação da atividade, a SUDUR encaminhará o processo administrativo à TERRACAP, que deverá:

I – informar ao interessado o valor correspondente aos honorários relativos à avaliação, cujo comprovante de pagamento será anexado ao processo;

II – emitir Laudo de Avaliação;

III – calcular o valor da ONALT;

IV – comunicar ao interessado o valor da ONALT;



V – providenciar o aceite do interessado que será anexado ao processo;

Art. 13º - A TERRACAP devolverá o processo à SUDUR que deverá:

I – elaborar minuta de projeto de lei complementar dispondo sobre a alteração de uso, a ser enviada à Câmara Legislativa do Distrito Federal;

II – elaborar minuta de Decreto regulamentando a lei complementar que alterou o uso;

III – proceder, após a aprovação do Decreto, às anotações pertinentes nas respectivas normas de edificação, uso e gabarito, e encaminhar o processo administrativo à Administração Regional competente para ciência e demais procedimentos.

#### Seção II

Da existência de lei complementar específica que altera o uso

Art. 14º - Nos casos em que a alteração de uso já esteja aprovada por lei complementar específica, aplicase o mesmo procedimento estabelecido na Seção I, à exceção do que dispõe o inciso I do art. 14.

Art. 15º - Caso o EPVT conclua que o uso ou atividade previstos na lei complementar específica não podem ser implantados, o processo administrativo será enviado à Procuradoria Geral do Distrito Federal para conhecimento e providências, considerando o que dispõe o art. 78 da Lei Complementar n.º 17/97.

#### CAPÍTULO III

Do valor da ONALT

Art. 16 - O valor da ONALT corresponde ao valor integral da valorização havida, nos termos do art. 4º da Lei Complementar n.º 294, de 27 de junho de 2000.

Art. 17º - A ONALT será calculada pela fórmula:

$VO=A(VUP-VUA)$ , onde:

I – VO é o valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso;

II – VUP é o valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido, obtido pelo Laudo de Avaliação;

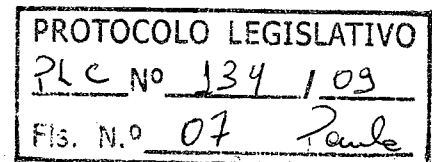
III – VUA é o valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso atual, de acordo com a Pauta de Valores Imobiliários;

IV – A é a área da unidade imobiliária.

§ 1º - O valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido será calculado de acordo com as Normas Brasileiras Registradas – NBR, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e tomará por referencial a pauta de valores publicada anualmente pela Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento, devendo ser consubstanciado em Tabela de Avaliação a serem aprovadas por ato conjunto da TERRACAP e da SEDUH.

§ 2º - O cálculo do valor referido no caput será feito por servidor especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 3º - A avaliação levará em conta o novo valor de mercado do imóvel em face do novo uso ou atividade a serem desenvolvidos, por força dos efeitos da ONALT sobre a unidade imobiliária favorecida.



Art. 18º - Os recursos auferidos com a aplicação da ONALT integrarão em 95% o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB e em 5% o Fundo do Meio Ambiente do Distrito Federal.

#### CAPÍTULO IV Do pagamento

Art. 19º - O inadimplemento das obrigações do requerente da ONALT o sujeitará às sanções previstas nos art. 6º, §§ 1º, 3º e 5º, arts. 10 e 11, todos da Lei Ordinária n.º 860, de 13 de abril de 1995, que dispõe sobre parcelamento dos créditos de natureza tributária e não tributária da Fazenda Pública do Distrito Federal, ou pela legislação a ela superveniente aplicada.

Art. 20º - A expedição do Alvará de Construção estará condicionada ao pagamento do débito relativo ao valor integral da ONALT ou, em caso de pagamento parcelado, à quitação da primeira parcela ou das parcelas vencidas até a data de sua expedição.

§ 1º - Nos casos em que a implantação da atividade ocorrer em edifício existente, sem modificação no projeto de arquitetura, o Alvará de Funcionamento ficará condicionado à apresentação do recibo de pagamento integral da ONALT, ou das parcelas vencidas.

§ 2º - No caso das modificações de projeto de arquitetura sem alteração de área construída, a apresentação do recibo de pagamento integral da ONALT ou das parcelas vencidas deverá ser feita por ocasião da aprovação do projeto.

Art. 21º - O pagamento da ONALT será feito por meio de Documento de Arrecadação – DAR, em moeda corrente, sob o código 4132, na rede bancária autorizada.

#### CAPÍTULO V Das Disposições Finais

Art. 22º - Para expedição de Alvará de Construção, tanto nos casos do Capítulo I, como nos casos do Capítulo II, o interessado deverá apresentar o recibo de pagamento da ONALT na Administração Regional competente.

Art. 23º - A falta de pagamento da ONALT ou de parcelas relativas ao seu pagamento sujeita o infrator às penalidades constantes nos arts. 8º e 9º da Lei Complementar n.º 294/2000.

Art. 24 - A emissão de Alvará de Funcionamento a título precário não caracteriza a mudança da legislação de uso do lote ou lotes afetados.

Art. 25º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto n.º 22.121, de 11 de maio de 2001.

Brasília, 12 de maio de 2003  
115º da República e 44º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ

Este texto não substitui o publicado na imprensa oficial.

