

O Estatuto da Cidade elenca diversos institutos, dentre esses a alteração onerosa do uso de imóveis urbanos.

Para compreender a alteração onerosa é imperioso resgatar a figura do zoneamento urbano. O plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo geralmente definem na área urbana uma série de zonas (zonas residenciais, zonas comerciais, zonas industriais, zonas de proteção do patrimônio cultural, zonas mistas) e para cada uma dessas existem regras específicas de uso dos imóveis urbanos.

EXEMPLO: Em uma zona residencial as edificações são utilizadas basicamente para habitação e para o descanso da população; em uma zona comercial os imóveis são utilizados para o comércio de alimentos, para o comércio de produtos etc.

O Estatuto da Cidade permite que o plano diretor fixe em algumas áreas do espaço urbano a possibilidade de flexibilizar o uso do solo mediante algum tipo de contrapartida do beneficiário.

É possível que a legislação municipal flexibilize as regras de uso, que são estipuladas para cada zona que forma a cidade. Portanto, o plano diretor pode fixar áreas para flexibilizar o uso do solo mediante contrapartida do beneficiário, consoante art. 29:

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

ELEMENTOS IMPORTANTES

A) CONTRAPARTIDA, de modo que a onerosidade não implica, obrigatoriamente, em recolhimento de recursos financeiros.

Em primeiro lugar o Estatuto da Cidade menciona que essa alteração será condicionada a uma contrapartida. Esse conceito contrapartida é bastante amplo e pode ser um valor pago pelo proprietário ao município ou, também, pode ser uma contrapartida não pecuniária.

B) BENEFICIÁRIO, de modo que a alteração de uso poderá ser solicitada por outros que não o proprietário do solo. Afinal, a alteração é reversível.

Isso significa que a alteração não precisa ser solicitada necessariamente pelo proprietário do imóvel, pode ser que aquele imóvel seja objeto de um contrato de locação e o locatário solicite alteração onerosa.