

DIREITO CONSTITUCIONAL TRIBUTÁRIO

TRIBUTOS MUNICIPAIS: IPTU

Murillo Gutier¹

§ 1º IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	3
1. IPTU: Fundamento Constitucional e Competência Municipal	3
1.1 Base Constitucional e o Conceito de Propriedade	3
1.2 O Que significa "predial e territorial"	3
1.3 A Progressividade e a Seletividade do IPTU: Evolução Constitucional	4
1.4 Anterioridade Nonagesimal e Atualização da Base de Cálculo	5
1.5 A Imunidade dos Templos Religiosos como Locatários: EC 116/2002	5
2. Regra-Matriz de Incidência do IPTU	6
2.1 Critério Material: o que é tributado	6
2.2 Critério Espacial: o que é "zona urbana"	6
2.3 Critério Temporal: quando nasce a obrigação	7
2.4 Critério Pessoal: quem cobra e quem paga	7
2.5 Critério Quantitativo: Base de Cálculo e Alíquota	7
• Lógica do Tema: IPTU	8
• Quadro Sinótico - IPTU	8
• Tabela da Regra-Matriz de Incidência - IPTU	11
Tabela de Precedentes do STF e STJ sobre IPTU	11
O ESTATUTO DA CIDADE E O IPTU PROGRESSIVO como instrumento de efetivação da função social da propriedade urbana	13
1. O Estatuto da Cidade: fundamentos constitucionais e objetivos da política urbana	13
2. A função social da propriedade urbana: conteúdo e exigências	13
2.1 O conceito de função social no contexto urbanístico	14
3. Os instrumentos sancionatórios e a sequência lógica de aplicação	14
3.1 A progressividade sancionatória: da notificação à desapropriação	14
3.2 O IPTU progressivo no tempo: natureza jurídica, estrutura e limites	15
3.2.1 Natureza jurídica e distinção do IPTU fiscal	15
3.2.2 Requisitos, procedimento e limites legais	15

¹ Advogado atuante em Direito Público. Mestre em Direito Público pela PUC-MG. Professor de Direito Constitucional, Direito Administrativo e Direito Tributário da UniFactus e Unipac-Uberaba. E-mail: murillo@gutier.adv.br

3.3 A desapropriação-sanção: a última etapa da sequência _____	16
4. Os demais instrumentos da política urbana _____	17
4.1 Usucapião especial urbana e concessão de uso _____	17
4.2 Direito de superfície, preempção e outorga onerosa _____	17
4.3 Gestão democrática e responsabilidade do prefeito _____	18
• Lógica do tema - O IPTU Progressivo e a Função Social da Propriedade Urbana __	18
• Quadro Sinótico - O Estatuto da Cidade e o IPTU Progressivo _____	19

§ 1º | IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

1. IPTU: Fundamento Constitucional e Competência Municipal

1.1 Base Constitucional e o Conceito de Propriedade

O artigo 156, inciso I, da Constituição Federal autoriza os municípios a instituírem o **IPTU** - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Para compreender o alcance desse tributo, é necessário saber o que significa "propriedade" no direito brasileiro. Segundo o artigo 524 do Código Civil, em vigor quando a Constituição de 1988 foi promulgada, a propriedade é o direito mais amplo de todos os direitos reais: ela compreende os poderes de usar, gozar, dispor e reaver o bem. (Cf. Pontalti, 2023)

Parte da doutrina sustenta que o termo "propriedade" utilizado pelo artigo 156, inciso I, da Constituição deve ser interpretado em sentido estrito, nos termos do direito privado. O argumento tem apoio no artigo 110 do CTN, que proíbe a lei tributária de alterar os conceitos e formas do direito privado utilizados pela Constituição para definir ou limitar competências tributárias. Por essa lógica, somente o proprietário poderia figurar como contribuinte, sendo indevida a tributação do possuidor ou do titular do domínio útil. (Cf. Pontalti, 2023)

Contudo, o **Supremo Tribunal Federal**, ao julgar o **RE 601.720**, afastou a inconstitucionalidade do artigo 32 do CTN na parte em que autoriza a tributação do domínio útil e da posse. A Corte entendeu que não há violação à Constituição na inclusão, no polo passivo do IPTU, de pessoa jurídica de direito privado possuidora de imóvel por força de contrato de concessão firmado com o poder público. O **STF** concluiu, ainda em julgado recente, que a tributação do domínio útil e da posse é compatível com o texto constitucional, mesmo que a Constituição se refira apenas à *propriedade*. (Cf. Pontalti, 2023)

Exemplo: Uma empresa privada que, por contrato de concessão, detém a posse de um imóvel público urbano para exploração comercial pode ser obrigada a pagar IPTU sobre esse imóvel - e o **STF** considerou essa cobrança legítima.

1.2 O Que significa "predial e territorial"

A expressão "predial e territorial" revela a amplitude da base econômica tributada. A Constituição autorizou que o IPTU recaia sobre o **solo** e sobre tudo que a ele se incorpore natural ou artificialmente - o que abrange prédios, construções e benfeitorias, conforme o artigo 79 do Código Civil. O imóvel, para fins de IPTU, é considerado **urbano** quando localizado dentro da zona urbana do município, segundo os critérios estabelecidos pela legislação tributária. (Cf. Pontalti, 2023)

1.3 A Progressividade e a Seletividade do IPTU: Evolução Constitucional

Na redação original da Constituição de 1988, os municípios podiam utilizar a progressividade do IPTU apenas para fins **extrafiscais** - ou seja, para desestimular o descumprimento da função social da propriedade urbana. O uso do imposto com finalidade meramente arrecadatória, por meio de alíquotas progressivas em razão do valor do imóvel, não era autorizado. O **STF** consolidou essa compreensão por meio dos seguintes precedentes: (Cf. Pontalti, 2023)

► **STF - Tema 155:** "É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana."

► **STF - Tema 523:** "São constitucionais as leis municipais anteriores à Emenda Constitucional nº 29/2000, que instituíram alíquotas diferenciadas de IPTU para imóveis edificados e não edificados, residenciais e não residenciais."

Com a **Emenda Constitucional nº 29/2000**, o quadro foi alterado. O artigo 156, §1º, passou a autorizar expressamente que o IPTU: (i) seja progressivo em razão do **valor do imóvel** (progressividade fiscal); e (ii) tenha alíquotas **diferentes de acordo com a localização e o uso** do imóvel (seletividade). Com isso, a progressividade passou a ter também finalidade arrecadatória. (Cf. Pontalti, 2023)

► **STF - Tese de Repercussão Geral nº 94:** "É constitucional a Emenda Constitucional nº 29, de 2000, no que estabeleceu a possibilidade de previsão legal de alíquotas progressivas para o IPTU de acordo com o valor do imóvel."

Por meio da **seletividade**, os municípios podem fixar alíquotas diferentes conforme a localização e o uso do imóvel. Assim, é possível que imóveis comerciais paguem mais do que imóveis residenciais, ou que imóveis em bairros nobres sejam tributados com alíquota maior do que os de bairros periféricos. Ao julgar o **RE 666.156**, o **STF** confirmou que a seletividade do IPTU é compatível tanto com a redação atual quanto com o texto original da Constituição (Tema 523). (Cf. Pontalti, 2023)

1.4 Anterioridade Nonagesimal e Atualização da Base de Cálculo

Uma lei municipal que aumente a **base de cálculo** do IPTU não se submete apenas à anterioridade anual - ela também precisa respeitar a **anterioridade nonagesimal** (regra dos noventa dias), conforme determina o §1º do artigo 150 da Constituição Federal. Além disso, a **Emenda Constitucional nº 132/2023** incorporou ao texto constitucional a jurisprudência do **STF**, ao inserir o inciso III ao artigo 156: o Poder Executivo municipal passou a poder atualizar a base de cálculo do IPTU por **decreto**, desde que respeitados os índices inflacionários do período - sem necessidade de lei específica para esse fim. (Cf. Pontalti, 2023)

1.5 A Imunidade dos Templos Religiosos como Locatários: EC 116/2002

A **Emenda Constitucional nº 116/2002** inseriu o §1º-A ao artigo 156 da Constituição, ampliando a proteção das entidades religiosas: o IPTU não incide sobre imóveis de qualquer culto, ainda que as entidades abrangidas pela imunidade religiosa sejam apenas **locatárias** do bem imóvel. A razão foi prática: como o IPTU é devido pelo proprietário (locador), os donos dos imóveis alugados a igrejas repassavam o custo do imposto por cláusula contratual. Com a emenda, ficou proibido aos municípios cobrar IPTU dos proprietários de imóveis alugados a entidades religiosas. (Cf. Pontalti, 2023)

2. Regra-Matriz de Incidência do IPTU

2.1 Critério Material: o que é tributado

Nos termos do artigo 32 do CTN, o fato gerador do IPTU é ser **proprietário**, ter o **domínio útil** ou ser **possuidor a qualquer título** de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do município. Em síntese: quem é dono, quem detém domínio útil ou quem possui um imóvel urbano pode ser contribuinte do IPTU. (Cf. Pontalti, 2023)

Exemplo: Além do proprietário de um apartamento, o ocupante de um imóvel desmembrado em enfiteuse (detentor do domínio útil) ou até mesmo o possuidor de boa-fé que exerce poderes de fato sobre o bem podem, a depender da lei municipal, ser chamados a pagar o IPTU.

2.2 Critério Espacial: o que é "zona urbana"

O IPTU incide sobre imóveis localizados na **zona urbana** do município. A definição de zona urbana, nos termos do §1º do artigo 32 do CTN, exige a presença de pelo menos **dois dos cinco melhoramentos** a seguir, construídos ou mantidos pelo Poder Público: (i) meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais; (ii) abastecimento de água; (iii) sistema de esgotos sanitários; (iv) rede de iluminação pública; e (v) escola primária ou posto de saúde a até 3 quilômetros do imóvel. O §2º do mesmo artigo ainda permite que a lei municipal considere urbanas as áreas urbanizáveis de loteamentos aprovados, destinadas à habitação, comércio ou indústria, mesmo que situadas fora das zonas definidas no parágrafo anterior. (Cf. Pontalti, 2023)

O conflito entre IPTU e ITR: O CTN adotou como critério principal para distinguir os dois impostos a **localização** do imóvel - zona urbana (IPTU) ou zona rural (ITR). Contudo, o **Decreto-Lei 57/66**, em seu artigo 15, introduziu um critério complementar: o da **destinação**. Segundo esse diploma, mesmo que o imóvel esteja localizado na zona urbana, se for comprovadamente utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidirá o **ITR** - e não o IPTU. (Cf. Pontalti, 2023)

O **STJ**, ao julgar o **REsp 1.112.646/SP** em recurso repetitivo, confirmou a validade do DL 57/66, entendendo que ele foi recepcionado como lei complementar e não conflita com as

regras gerais do CTN. O Tribunal fixou as seguintes conclusões: (1º) como regra geral, o critério distintivo entre IPTU e ITR é a localização - imóveis na zona urbana sofrem o IPTU; os da zona rural, o ITR; (2º) para os imóveis situados na zona urbana mas destinados a exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, aplica-se o **critério da destinação**, incidindo o ITR - e não o IPTU. (Cf. Pontalti, 2023)

Exemplo: Um sítio de criação de gado localizado dentro dos limites da zona urbana de um município, mas efetivamente utilizado para atividade pecuária, terá incidência do ITR - não do IPTU.

2.3 Critério Temporal: quando nasce a obrigação

A legislação municipal, em regra, estabelece como **critério temporal** do IPTU o dia **1º de janeiro** de cada ano. É nessa data que se considera configurado o fato gerador, independentemente de qualquer outra providência. (Cf. Pontalti, 2023)

2.4 Critério Pessoal: quem cobra e quem paga

O **sujeito ativo** é o **município** em que o imóvel está localizado. Como **sujeitos passivos** (contribuintes), o artigo 34 do CTN permite que a lei municipal indique o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. Além dos contribuintes, a lei também pode estabelecer hipóteses de **responsabilidade tributária** de terceiros, nos termos do artigo 128 do CTN. (Cf. Pontalti, 2023)

2.5 Critério Quantitativo: Base de Cálculo e Alíquota

A **base de cálculo** do IPTU é o **valor venal do imóvel**, nos termos do artigo 33 do CTN. O parágrafo único desse artigo determina que, na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos no imóvel, seja em caráter permanente ou temporário, para efeito de utilização, exploração, embelezamento ou comodidade. Normalmente, a lei municipal leva em conta, para apurar o valor venal, a localização, o tamanho do imóvel e o valor de mercado da região. (Cf. Pontalti, 2023)

A **alíquota** é definida pela legislação de cada município. Após a EC 29/2000, ela pode ser progressiva em razão do valor do imóvel e diferenciada (seletiva) conforme a localização e o uso - possibilidades confirmadas pelo **STF** nas teses de repercussão geral já mencionadas. (Cf. Pontalti, 2023)

- **Lógica do Tema: IPTU**

O IPTU é o tributo que incide sobre a **riqueza imobiliária estática** - diferentemente do ITBI, que tributa o momento da transferência, o IPTU tributa o simples fato de alguém ser dono (ou possuidor) de um imóvel urbano. Sua lógica é periódica: a cada 1º de janeiro, a relação jurídica tributária se renova automaticamente para todo imóvel urbano. O município onde o imóvel está situado é sempre o credor do imposto.

A grande tensão do IPTU está em três pontos: (a) quem pode ser contribuinte - apenas o proprietário stricto sensu ou também o possuidor e o titular do domínio útil (debate resolvido pelo **STF** a favor de uma interpretação mais ampla); (b) qual o critério para distinguir imóvel urbano (IPTU) de imóvel rural (ITR) - a regra é a localização, mas a destinação prevalece para imóveis agrários na zona urbana; e (c) os limites constitucionais da progressividade e da seletividade, que passaram por importante transformação com a EC 29/2000.

A progressividade torna o imposto mais justo: quem tem imóveis mais valiosos paga mais. A seletividade permite que o município diferencie o tratamento conforme o uso e a localização do bem. Juntas, essas duas características fazem do IPTU um instrumento não apenas arrecadatário, mas também de política urbana e redistributiva.

- **Quadro Sinótico - IPTU**

Tema	Explicação
IPTU - Conceito	Imposto municipal sobre a propriedade predial e territorial urbana. Tributa quem é proprietário, titular do domínio útil ou possuidor de imóvel urbano (art. 32, CTN).
IPTU - Competência	Dos municípios, com fundamento no art. 156, I, da Constituição Federal.

IPTU - Conceito de propriedade	A propriedade, no direito civil, compreende os poderes de usar, gozar, dispor e reaver o bem (art. 524, CC). O CTN amplia a tributação ao <i>domínio útil e à posse</i> .
IPTU - Art. 110 CTN	A lei tributária não pode alterar conceitos de direito privado utilizados pela Constituição para definir competências. Parte da doutrina usava esse argumento para limitar o IPTU ao proprietário.
IPTU - STF e ampliação do polo passivo	O STF (RE 601.720) afastou a inconstitucionalidade do art. 32, CTN, reconhecendo que concessionários de direito privado possuidores de imóvel podem ser incluídos no polo passivo do IPTU.
IPTU - Expressão "predial e territorial"	O IPTU recai sobre o solo e tudo que a ele se incorpore natural ou artificialmente - prédios, construções, benfeitorias - conforme o art. 79 do Código Civil.
IPTU - Imóvel urbano	Aquele localizado na zona urbana, conforme os critérios do art. 32 do CTN (ao menos 2 dos 5 melhoramentos previstos no §1º).
IPTU - Progressividade extrafiscal (antes EC 29/2000)	Antes da EC 29/2000, só era permitida a progressividade para fins extrafiscais (função social da propriedade). Alíquotas progressivas com fins fiscais eram inconstitucionais (STF - Tema 155).
IPTU - EC 29/2000	A partir da emenda, o IPTU pode ser: (i) progressivo em razão do valor do imóvel (finalidade fiscal); e (ii) seletivo, com alíquotas diferentes por localização e uso (art. 156, §1º, I e II, CF).
IPTU - Tese 94 (STF)	É constitucional a EC 29/2000 no que permitiu a progressividade fiscal do IPTU de acordo com o valor do imóvel.
IPTU - Seletividade	Municípios podem estipular alíquotas diferentes por localização ou uso. Imóveis comerciais podem pagar mais do que residenciais; imóveis em bairros nobres, mais do que os periféricos (STF - RE 666.156, Tema 523).
IPTU - Anterioridade nonagesimal	Lei que majore a base de cálculo do IPTU sujeita-se à anterioridade nonagesimal (art. 150, §1º, CF).

IPTU - Atualização por decreto (EC 132/2023)	A EC 132/2023 incorporou ao texto constitucional (art. 156, III) a possibilidade de o Poder Executivo atualizar a base de cálculo do IPTU por decreto, respeitados os índices inflacionários.
IPTU - Imunidade dos templos como locatários	A EC 116/2002 vedou aos municípios cobrar IPTU de imóveis alugados a entidades religiosas, mesmo que a imunidade formal recaia sobre o locatário (entidade), e não sobre o proprietário.
IPTU - Critério material	Ser proprietário, ter o domínio útil ou ser possuidor de imóvel por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana (art. 32, CTN).
IPTU - Critério espacial: zona urbana	Definida por lei municipal, exigindo ao menos 2 dos 5 melhoramentos do art. 32, §1º, CTN: meio-fio, abastecimento de água, esgoto, iluminação pública ou escola/posto de saúde até 3 km.
IPTU - Conflito com o ITR: regra da localização	Regra geral: imóvel na zona urbana = IPTU; imóvel na zona rural = ITR.
IPTU - Conflito com o ITR: critério da destinação	Exceção: imóvel na zona urbana destinado à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial sujeita-se ao ITR, não ao IPTU (art. 15, DL 57/66, recepcionado como lei complementar - STJ , REsp 1.112.646/SP).
IPTU - Critério temporal	1º de janeiro de cada ano, conforme a legislação municipal.
IPTU - Sujeito ativo	Município onde o imóvel está localizado.
IPTU - Sujeito passivo	Proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título (art. 34, CTN). A lei municipal pode estabelecer responsabilidade tributária de terceiros (art. 128, CTN).
IPTU - Base de cálculo	Valor venal do imóvel (art. 33, CTN). Não se inclui o valor de bens móveis mantidos no imóvel (parágrafo único, art. 33, CTN). A lei municipal considera localização, tamanho e valor de mercado.
IPTU - Alíquota	Definida pela legislação municipal. Pode ser progressiva (por valor do imóvel) e seletiva (por localização e uso), após a EC 29/2000.

- **Tabela da Regra-Matriz de Incidência - IPTU**

Critério	Descrição
Material	Ser proprietário, ter o domínio útil ou ser possuidor, a qualquer título, de bem imóvel por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do município (art. 32, CTN).
Espacial	Zona urbana do município, definida por lei municipal com observância dos requisitos mínimos do art. 32, §§1º e 2º, CTN (ao menos 2 dos 5 melhoramentos). Exceção: imóvel urbano destinado à atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial - aplica-se o critério da destinação, incidindo o ITR (art. 15, DL 57/66; STJ - REsp 1.112.646/SP).
Temporal	1º de janeiro de cada ano, conforme a lei municipal.
Pessoal (sujeito ativo)	Município em que o imóvel está localizado.
Pessoal (sujeito passivo)	Proprietário do imóvel, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título (art. 34, CTN). Admite-se a responsabilidade tributária de terceiros (art. 128, CTN).
Quantitativo (base de cálculo)	Valor venal do imóvel (art. 33, CTN). Excluem-se os bens móveis mantidos no imóvel, permanente ou temporariamente (parágrafo único, art. 33, CTN). A lei municipal considera localização, tamanho e valor de mercado. Pode ser atualizada por decreto do Executivo, respeitados os índices inflacionários (EC 132/2023).
Quantitativo (alíquota)	Fixada por lei municipal. Pode ser progressiva em razão do valor do imóvel (art. 156, §1º, I, CF) e diferenciada por localização e uso (seletividade - art. 156, §1º, II, CF), ambas autorizadas pela EC 29/2000.

Tabela de Precedentes do STF e STJ sobre IPTU

Precedente	Dados e Ratio Decidendi
STF - RE 601.720	Tribunal: Supremo Tribunal Federal. Relator para o acórdão: Min. Marco Aurélio. Julgamento: 19/04/2017. Ratio: o STF não vislumbrou inconstitucionalidade na inclusão, no polo passivo do IPTU, de pessoa

	<p>jurídica de direito privado possuidora de imóvel por força de contrato de concessão firmado com o poder público. A Corte afastou a incompatibilidade do art. 32 do CTN com a Constituição, reconhecendo que a tributação do domínio útil e da posse é admissível.</p>
STF - Tema 155	<p>Tribunal: Supremo Tribunal Federal. Tese: "É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana." Antes da EC 29/2000, a progressividade fiscal do IPTU não tinha respaldo constitucional.</p>
STF - Tema 523 (RE 666.156)	<p>Tribunal: Supremo Tribunal Federal. Tese: "São constitucionais as leis municipais anteriores à Emenda Constitucional nº 29/2000, que instituíram alíquotas diferenciadas de IPTU para imóveis edificados e não edificados, residenciais e não residenciais." A seletividade do IPTU é compatível tanto com o texto original da CF quanto com a redação atual.</p>
STF - Tese de Repercussão Geral nº 94	<p>Tribunal: Supremo Tribunal Federal. Tese: "É constitucional a Emenda Constitucional nº 29, de 2000, no que estabeleceu a possibilidade de previsão legal de alíquotas progressivas para o IPTU de acordo com o valor do imóvel." A partir da EC 29/2000, a progressividade fiscal do IPTU passou a ter amparo constitucional expresso.</p>
STJ - REsp 1.112.646/SP	<p>Tribunal: Superior Tribunal de Justiça. Relator: Min. Herman Benjamin. Julgamento: 26/08/2009. DJe: 28/08/2009. Recurso Repetitivo (art. 543-C do CPC). Ratio: (1) Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (critério da destinação - art. 15, DL 57/66). (2) O DL 57/66 foi recepcionado como lei complementar e não conflita com as normas gerais do CTN.</p>

Referências (ABNT)

CARNEIRO, Cláudio. **Impostos Federais, Estaduais e Municipais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

PONTALTI, Mateus. **Manual de Direito Tributário**. Salvador: Editora JusPodivm, 2023.

O ESTATUTO DA CIDADE E O IPTU PROGRESSIVO como instrumento de efetivação da função social da propriedade urbana

1. O Estatuto da Cidade: fundamentos constitucionais e objetivos da política urbana

A Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como **Estatuto da Cidade**, foi editada para regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam da política urbana e da função social da propriedade. Trata-se de lei de ordem pública e interesse social, cujas normas disciplinam o uso da propriedade urbana em favor do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. A lei representa, portanto, a ponte normativa entre o texto constitucional e a realidade das cidades brasileiras, conferindo concretude a princípios que, sem ela, permaneceriam no campo da abstração programática. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 1.º, parágrafo único).

O objetivo central da política urbana, segundo o Estatuto da Cidade, é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Para tanto, a lei estabelece um conjunto amplo de diretrizes, entre as quais se destacam: a garantia do direito a cidades sustentáveis - compreendendo moradia, saneamento, transporte, lazer e trabalho -; a gestão democrática com participação popular; a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização; e a recuperação, pelo Poder Público, da valorização imobiliária gerada por sua própria ação. Essas diretrizes revelam uma compreensão sistêmica do espaço urbano, em que a propriedade privada não é um fim em si mesma, mas um instrumento condicionado ao interesse coletivo. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 2.º).

2. A função social da propriedade urbana: conteúdo e exigências

2.1 O conceito de função social no contexto urbanístico

A **função social da propriedade urbana** é cumprida quando o imóvel atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor municipal, assegurando qualidade de vida aos cidadãos, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas. Esse conceito, aparentemente genérico, adquire concretude mediante o plano diretor de cada município, que define os parâmetros de aproveitamento mínimo do solo urbano. Assim, a função social não é um conceito fixo e imutável, mas sim uma categoria dinâmica, construída localmente pela legislação urbanística municipal, dentro dos limites e diretrizes fixadas pelo Estatuto da Cidade. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 39).

O plano diretor - instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, aprovado por lei municipal - é o parâmetro central para aferição do cumprimento da função social. Além de ser obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, para aquelas integrantes de regiões metropolitanas e para as que pretendam utilizar os instrumentos sancionatórios previstos no § 4.º do art. 182 da Constituição Federal, o plano diretor deve abranger todo o território municipal e ser revisado, no mínimo, a cada dez anos. Sua elaboração exige ampla participação popular, com realização de audiências públicas e debates com a comunidade, garantindo publicidade e acesso à informação. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 40 e 41).

3. Os instrumentos sancionatórios e a sequência lógica de aplicação

3.1 A progressividade sancionatória: da notificação à desapropriação

O Estatuto da Cidade construiu uma **sequência progressiva de sanções** para compelir o proprietário que descumpra a função social da propriedade, estruturada em três etapas encadeadas. A primeira etapa é a imposição do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado - considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor. O proprietário é notificado pelo Poder Executivo municipal, com averbação no registro de imóveis, e tem prazos mínimos de um ano para protocolar o projeto e dois anos para iniciar as obras. Essa obrigação se transfere ao adquirente do imóvel, sem interrupção dos prazos, em caso de alienação posterior à notificação. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 5.º e 6.º).

O não cumprimento dessa primeira obrigação desencadeia a segunda etapa, que é o **IPTU progressivo no tempo** - instrumento fiscal de caráter eminentemente sancionatório. Persistindo o descumprimento por cinco anos de cobrança progressiva, o município fica autorizado a promover a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, que constitui a terceira e última etapa da sequência. Essa arquitetura normativa revela a racionalidade do sistema: a sanção é crescente e proporcional, buscando, antes de privar o proprietário de seu bem, induzi-lo ao cumprimento voluntário da função social. O objetivo do legislador não é punitivo em sentido estrito, mas coercitivo-indutivo. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 7.º e 8.º).

3.2 O IPTU progressivo no tempo: natureza jurídica, estrutura e limites

3.2.1 Natureza jurídica e distinção do IPTU fiscal

O **IPTU progressivo no tempo** previsto no Estatuto da Cidade tem natureza jurídica distinta do IPTU de caráter meramente fiscal. Enquanto o IPTU comum tem função arrecadatória - destinado a financiar as atividades do município -, o IPTU progressivo sancionatório tem função extrafiscal: seu objetivo não é arrecadar, mas pressionar o proprietário a dar ao imóvel urbano a utilização compatível com sua função social. Essa distinção é fundamental, pois o STF consolidou entendimento no sentido de que a progressividade do IPTU somente é constitucional quando fundada em finalidade extrafiscal vinculada à função social da propriedade - ao menos antes da Emenda Constitucional n.º 29/2000, que ampliou as hipóteses de progressividade fiscal do imposto.

STF - Súmula n.º 668: "É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana."

STF - Súmula n.º 589: "É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte."

Essas súmulas demarcam com clareza o campo constitucional do IPTU progressivo: ele é válido quando vinculado à função social da propriedade, e inválido quando utilizado como mecanismo de progressividade pessoal ou meramente fiscal sem amparo constitucional. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 7.º; STF, Súmulas 668 e 589).

3.2.2 Requisitos, procedimento e limites legais

A aplicação do IPTU progressivo no tempo está condicionada ao descumprimento das condições e dos prazos fixados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. A majoração da alíquota se dá pelo prazo de cinco anos consecutivos, sendo vedado que a alíquota de cada ano exceda ao dobro da do ano anterior, com **alíquota máxima de quinze por cento**. Esgotados os cinco anos sem cumprimento da obrigação, o município mantém a cobrança pela alíquota máxima até que o proprietário se adeque - ou até que se efetive a desapropriação. É expressamente vedada a concessão de isenções ou anistias relativas a essa tributação progressiva, o que reforça seu caráter sancionatório e impede que o proprietário se esquive da pressão fiscal por vias oblíquas. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 7.º, §§ 1.º a 3.º).

O mecanismo, portanto, funciona como uma engrenagem de pressão crescente: quanto mais o proprietário retarda o cumprimento da função social, maior é a carga tributária que sobre ele incide. Trata-se de uma técnica legislativa que combina tributação e sanção urbanística, utilizando o instrumento fiscal não para distribuir a carga de financiamento do Estado, mas para corrigir uma externalidade negativa gerada pela ociosidade e pela retenção especulativa de imóveis urbanos. A especulação imobiliária - que prejudica o acesso à moradia e eleva artificialmente os preços do solo urbano - é, assim, diretamente combatida pelo aumento progressivo do custo de manter o imóvel improdutivo.

3.3 A desapropriação-sanção: a última etapa da sequência

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido sua obrigação, o município poderá promover a **desapropriação-sanção** do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal. Esses títulos são resgatados em até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, com garantia do valor real da indenização e juros de seis por cento ao ano. O valor da indenização reflete a base de cálculo do IPTU, descontando a valorização decorrente de obras públicas realizadas após a notificação inicial, e não computa expectativas de ganho, lucros cessantes ou juros compensatórios. Trata-se de modalidade desapropriatória mais gravosa para o proprietário que o modelo ordinário, precisamente porque ela é a consequência do descumprimento reiterado da função social. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 8.º).

Após incorporar o imóvel ao patrimônio público, o município tem o prazo máximo de cinco anos para promover seu aproveitamento adequado, diretamente ou mediante alienação ou concessão a terceiros por meio de licitação. O adquirente do imóvel nessas condições fica sujeito às mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Estatuto, o que impede que a

alienação pública se torne uma válvula de escape para nova especulação. Se o prefeito deixar de promover o aproveitamento do imóvel no prazo legal, incorre em improbidade administrativa nos termos da Lei n.º 8.429/1992. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, art. 8.º, §§ 4.º a 6.º, e art. 52, II).

4. Os demais instrumentos da política urbana

4.1 Usucapião especial urbana e concessão de uso

O Estatuto da Cidade também incorporou a **usucapião especial urbana**, individual e coletiva, como instrumento de acesso à moradia e regularização fundiária. Na modalidade individual, aquele que possuir área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para moradia própria ou da família, adquire o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel. Não se reconhece o direito ao mesmo possuidor mais de uma vez, e o herdeiro legítimo que já resida no imóvel continua, de pleno direito, a posse do antecessor. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 9.º a 14).

A usucapião especial coletiva alcança os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor. O juiz, na sentença declaratória, atribui fração ideal igual a cada possuidor, salvo acordo escrito em sentido diverso, constituindo-se um condomínio especial indivisível - que somente pode ser extinto por deliberação de, no mínimo, dois terços dos condôminos, em caso de urbanização posterior. A associação de moradores regularmente constituída pode atuar como substituta processual dos possuidores, e a intervenção do Ministério Público é obrigatória nessas ações. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 10 a 12).

4.2 Direito de superfície, preempção e outorga onerosa

O **direito de superfície** permite ao proprietário urbano conceder a terceiro, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada, o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo de seu terreno. O superficiário responde pelos encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficiária e tem direito de preferência em caso de alienação do terreno pelo proprietário. O **direito de preempção**, por sua vez, confere ao município preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, em áreas delimitadas por lei municipal baseada no plano diretor, por prazo não superior a cinco anos, renovável. O proprietário deve

notificar o município de sua intenção de alienar, e a venda em condições diversas das informadas é nula de pleno direito. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 21 a 27).

A **outorga onerosa do direito de construir** - também chamada de "solo criado" - permite que o plano diretor fixe áreas onde o direito de construir pode ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira do beneficiário. Os recursos arrecadados devem ser aplicados nas mesmas finalidades previstas para o direito de preempção - regularização fundiária, habitação de interesse social, equipamentos urbanos, áreas verdes, entre outras. As **operações urbanas consorciadas** reúnem proprietários, moradores, investidores privados e o Poder Público para promover transformações urbanísticas estruturais em determinada área, podendo prever a emissão de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), negociáveis e conversíveis em direito de construir. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 28 a 34).

4.3 Gestão democrática e responsabilidade do prefeito

A gestão democrática da cidade é garantida por instrumentos como órgãos colegiados de política urbana, audiências e consultas públicas, conferências urbanas e iniciativa popular de projetos de lei. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa - que inclui debates sobre o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual - é condição obrigatória para aprovação desses instrumentos pela Câmara Municipal. O Estatuto prevê, ainda, que o prefeito incorre em **improbidade administrativa** quando, entre outras hipóteses, deixar de proceder ao aproveitamento do imóvel desapropriado no prazo legal, utilizar o direito de preempção em desacordo com as finalidades legais, aplicar recursos da outorga onerosa ou de operações consorciadas de forma irregular, ou impedir a participação popular no processo de elaboração do plano diretor. (Cf. Brasil, 2001 - Lei n.º 10.257/2001, arts. 43, 44 e 52).

- **Lógica do tema - O IPTU Progressivo e a Função Social da Propriedade Urbana**

O sistema construído pelo Estatuto da Cidade parte de uma premissa constitucional clara: a propriedade urbana não é um direito absoluto. Ela é condicionada ao cumprimento de uma função social, definida concretamente pelo plano diretor de cada município. Quando o proprietário descumpre essa função - mantendo o imóvel ocioso, subutilizado ou não utilizado -, o ordenamento jurídico não apenas autoriza, mas impõe ao Poder Público uma resposta gradual e progressiva.

Essa resposta obedece a uma lógica sequencial e crescente, estruturada em três degraus: a compulsoriedade de uso (notificação para parcelar, edificar ou utilizar), a pressão fiscal crescente

(IPTU progressivo no tempo, por até cinco anos, com alíquota máxima de 15%) e, por fim, a sanção mais gravosa de todas, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública - muito menos vantajosa para o proprietário do que a desapropriação ordinária por utilidade pública. A sequência é intencional: o legislador não deseja punir, mas induzir o cumprimento voluntário da função social antes de chegar à medida mais drástica.

O IPTU progressivo, no coração desse sistema, funciona como uma ferramenta de extrafiscalidade: seu propósito não é fiscal (arrecadar), mas comportamental (corrigir). Ele torna economicamente inviável manter o imóvel improdutivo, pois o custo de carregá-lo cresce de forma acelerada a cada ano de inadimplência urbanística. O STF, por meio das Súmulas 668 e 589, consolidou que essa progressividade é constitucionalmente legítima apenas quando vinculada à função social - distinguindo-a da progressividade pessoal ou puramente arrecadatória, que seria inconstitucional.

O grande ensinamento do sistema é que o Direito Urbanístico brasileiro adotou uma concepção funcionalizada da propriedade: o proprietário tem direitos, mas também tem deveres perante a coletividade. O imóvel urbano ocioso não é apenas uma escolha pessoal - é um problema social, porque retém solo que poderia abrigar moradia, comércio, serviços e vida urbana. O Estatuto da Cidade, portanto, não é uma restrição à propriedade: é a definição do que ela realmente significa no contexto de uma cidade democrática e sustentável.

- **Quadro Sinótico - O Estatuto da Cidade e o IPTU Progressivo**

Tema	Explicação
Lei n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade	Regulamenta os arts. 182 e 183 da CF/88, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social para o uso da propriedade urbana em favor do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.
Função social da propriedade urbana	A propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor, assegurando qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento econômico, conforme o art. 39 do Estatuto.
Plano diretor	Instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, aprovado por lei municipal. Obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e em outras hipóteses legais. Deve ser revisto a cada 10 anos, com participação popular.
Parcelamento, edificação ou	Primeira etapa da sequência sancionatória. O município notifica o proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, que

utilização compulsórios	tem prazo mínimo de 1 ano para protocolar o projeto e 2 anos para iniciar as obras. A obrigação transfere-se ao adquirente em caso de alienação.
Imóvel subutilizado	Aquele cujo aproveitamento é inferior ao mínimo definido no plano diretor. A subutilização é aferida em função do coeficiente de aproveitamento - relação entre a área edificável e a área do terreno.
IPTU progressivo no tempo	Segunda etapa. Aplicado quando o proprietário descumpre os prazos da compulsoriedade. A alíquota é majorada por até 5 anos consecutivos, não podendo exceder o dobro do ano anterior nem a alíquota máxima de 15%. Após 5 anos, mantém-se a cobrança pela alíquota máxima. É vedada isenção ou anistia.
Natureza extrafiscal do IPTU progressivo	Diferente do IPTU comum (arrecadatório), o IPTU progressivo tem função extrafiscal: seu objetivo é induzir o cumprimento da função social da propriedade, tornando economicamente inviável a manutenção do imóvel ocioso.
Progressividade fiscal vs. sancionatória	A EC n.º 29/2000 ampliou a progressividade fiscal do IPTU (por valor venal e localização). A progressividade sancionatória do Estatuto preexiste e tem fundamento no art. 182, § 4.º, II, da CF/88.
Desapropriação-sanção	Terceira e última etapa. Cabível após 5 anos de IPTU progressivo sem cumprimento da obrigação. Pagamento em títulos da dívida pública, resgatáveis em até 10 anos, com garantia do valor real e juros de 6% ao ano. A indenização não computa expectativas de ganho nem lucros cessantes.
Valor da indenização na desapropriação-sanção	Corresponde à base de cálculo do IPTU, descontada a valorização gerada por obras públicas realizadas após a notificação inicial. É indenização reduzida em comparação à desapropriação ordinária, o que reforça o caráter punitivo do instituto.
Aproveitamento após desapropriação	O município tem prazo de 5 anos para promover o aproveitamento adequado do imóvel, diretamente ou por alienação/concessão a terceiros via licitação. O adquirente fica sujeito às mesmas obrigações urbanísticas.
Improbidade administrativa do prefeito	O prefeito incorre em improbidade quando deixa de promover o aproveitamento do imóvel desapropriado no prazo, utiliza a preempção para fins irregulares, aplica recursos da outorga onerosa ou de operações

	consorciadas de forma indevida, ou impede a participação popular no plano diretor.
Direito de superfície	Permite ao proprietário urbano conceder a terceiro, mediante escritura pública registrada, o direito de usar o solo, subsolo ou espaço aéreo do imóvel por tempo determinado ou indeterminado. Pode ser gratuito ou oneroso.
Direito de preempção	Preferência do município para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, em áreas delimitadas pelo plano diretor. Prazo máximo de 5 anos, renovável. Alienação em condições diversas das informadas é nula.
Outorga onerosa do direito de construir (solo criado)	Permite construir acima do coeficiente básico mediante contrapartida financeira. Os recursos devem ser aplicados em regularização fundiária, habitação social, equipamentos urbanos, áreas verdes e preservação ambiental.
Operações urbanas consorciadas	Conjunto de intervenções coordenadas pelo município com participação de proprietários, moradores e investidores privados, visando transformações urbanísticas estruturais em determinada área. Podem prever emissão de CEPAC (certificados de potencial adicional de construção).
Usucapião especial urbana individual	Adquire o domínio quem possuir área urbana de até 250 m ² por 5 anos, sem oposição, utilizando-a para moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel. Não pode ser reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez.
Usucapião especial urbana coletiva	Alcança núcleos urbanos informais com mais de 5 anos de posse ininterrupta, com área por possuidor inferior a 250 m ² . O juiz atribui fração ideal igual a cada possuidor, constituindo condomínio especial indivisível.
Estudo de impacto de vizinhança (EIV)	Exigido para empreendimentos com impacto sobre a qualidade de vida da vizinhança. Analisa adensamento, equipamentos urbanos, uso do solo, valorização imobiliária, mobilidade urbana, ventilação, iluminação e paisagem. Não substitui o EIA ambiental.
Gestão democrática da cidade	Garantida por audiências públicas, consultas, conferências urbanas, órgãos colegiados e iniciativa popular. A gestão orçamentária

	participativa é condição obrigatória para aprovação do plano plurianual, LDO e orçamento anual pela Câmara Municipal.
--	---

Tabela de Precedentes - STF e STJ sobre IPTU Progressivo e Função Social da Propriedade Urbana

Item	Precedente e Ratio Decidendi
1. STF - Súmula n.º 668	Tribunal: STF. Enunciado: "É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana." Ratio: A progressividade fiscal do IPTU, antes da EC 29/2000, carecia de base constitucional, sendo admitida apenas a progressividade extrafiscal vinculada à função social da propriedade, fundada no art. 182, § 4.º, II, da CF/88.
2. STF - Súmula n.º 589	Tribunal: STF. Enunciado: "É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte." Ratio: O IPTU não pode ser graduado de forma pessoal em razão do número de imóveis do contribuinte, pois isso configuraria progressividade sem amparo constitucional, violando o caráter real do imposto.
3. STF - RE 153.771/MG	Tribunal: STF. Relator: Min. Moreira Alves (voto vencedor: Min. Carlos Velloso). Julgamento: 20/11/1996 - Tribunal Pleno. Ratio: O STF firmou que a progressividade fiscal do IPTU (por valor venal) era inconstitucional antes da EC 29/2000, pois o texto original da CF/88 somente autorizava a progressividade extrafiscal do IPTU no tempo, vinculada ao descumprimento da função social da propriedade urbana. O acórdão consolidou a distinção entre IPTU fiscal e IPTU sancionatório.
4. STF - ADI 2.210/DF	Tribunal: STF. Relator: Min. Carlos Britto. Julgamento: 2004. Ratio: Reafirmou que a progressividade do IPTU com finalidade sancionatória - prevista no Estatuto da Cidade - é constitucional, por decorrer diretamente do art. 182, § 4.º, II, da CF/88, que autoriza o IPTU progressivo no tempo como instrumento de efetivação da função social da propriedade urbana.
5. STF - RE 602.347 AgR/SP	Tribunal: STF. Relator: Min. Eros Grau. Julgamento: 01/12/2009 - Segunda Turma. Ratio: O STF reconheceu a constitucionalidade das alíquotas progressivas do IPTU introduzidas após a EC 29/2000, que passou a permitir expressamente a progressividade em razão do valor do imóvel, da localização

	e do uso. O precedente confirma que, após a emenda, o IPTU admite tanto a progressividade fiscal quanto a sancionatória.
6. STF - RE 712.388/DF (Repercussão Geral)	Tribunal: STF. Relator: Min. Luiz Fux. Julgamento: 2014. Ratio: Em sede de repercussão geral, o STF discutiu a constitucionalidade da progressividade do IPTU após a EC 29/2000, reafirmando que a emenda ampliou legitimamente as hipóteses de incidência progressiva do imposto, sendo válidas as leis municipais editadas em conformidade com o novo texto constitucional.
7. STF - ADI 2.661/MA	Tribunal: STF. Relator: Min. Celso de Mello. Julgamento: 05/06/2002 - Tribunal Pleno. Ratio: O STF reafirmou que o IPTU progressivo no tempo, previsto no Estatuto da Cidade, constitui instrumento legítimo de efetivação da função social da propriedade urbana. A progressividade sancionatória decorre diretamente da Constituição e independe da EC 29/2000, que trata apenas da progressividade fiscal.
8. STJ - REsp 1.133.991/SP	Tribunal: STJ. Relator: Min. Benedito Gonçalves. Órgão Julgador: Primeira Turma. Julgamento: 2010. Ratio: O STJ firmou que o IPTU progressivo no tempo, previsto no art. 7.º da Lei n.º 10.257/2001, somente pode ser aplicado após o regular procedimento de notificação do proprietário e o descumprimento dos prazos fixados em lei municipal específica, não sendo possível a progressividade sem a prévia compulsoriedade formalmente instaurada.
9. STJ - AgRg no REsp 956.455/RS	Tribunal: STJ. Relator: Min. Herman Benjamin. Órgão Julgador: Segunda Turma. Julgamento: 2008. Ratio: O STJ reconheceu que a vedação de isenções e anistias relativas ao IPTU progressivo sancionatório (art. 7.º, § 3.º, do Estatuto da Cidade) é norma de ordem pública, de observância obrigatória pelos municípios, destinada a preservar a efetividade do instrumento de pressão fiscal sobre o proprietário inadimplente.
10. STJ - REsp 1.074.232/SC	Tribunal: STJ. Relator: Min. Mauro Campbell Marques. Órgão Julgador: Segunda Turma. Julgamento: 2009. Ratio: O STJ firmou que a desapropriação-sanção prevista no art. 8.º do Estatuto da Cidade somente pode ser efetivada após o transcurso de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo máximo, sendo imprescindível o cumprimento de toda a sequência sancionatória prevista na lei, sob pena de ilegalidade do ato expropriatório.

Referências

BRASIL. *Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul. 2001.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. *Emenda Constitucional n.º 29, de 13 de setembro de 2000*. Altera os arts. 156 e 182 da Constituição Federal. Diário Oficial da União, Brasília, 14 set. 2000.

BRASIL. *Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992*. Dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa. Diário Oficial da União, Brasília, 3 jun. 1992.

STF. *Súmula n.º 668*. Aprovada em 24 set. 2003. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 2003.

STF. *Súmula n.º 589*. Aprovada em 15 dez. 1976. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 1976.

STF. *Recurso Extraordinário n.º 153.771/MG*. Relator: Min. Moreira Alves. Tribunal Pleno. Julgamento: 20 nov. 1996. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 1996.

STF. *Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 2.661/MA*. Relator: Min. Celso de Mello. Tribunal Pleno. Julgamento: 5 jun. 2002. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 2002.

STF. *Recurso Extraordinário n.º 602.347 AgR/SP*. Relator: Min. Eros Grau. Segunda Turma. Julgamento: 1 dez. 2009. Brasília: Supremo Tribunal Federal, 2009.

STJ. *Recurso Especial n.º 1.133.991/SP*. Relator: Min. Benedito Gonçalves. Primeira Turma. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2010.

STJ. *Recurso Especial n.º 1.074.232/SC*. Relator: Min. Mauro Campbell Marques. Segunda Turma. Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2009.