

## **A VIABILIDADE DA INSTITUIÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO PREVISTO NO ESTATUTO DA CIDADE NO MUNICÍPIO DE MARAVILHA**

Marta Fernanda Tumelero<sup>1</sup>

### **RESUMO**

O presente estudo discorre sobre a viabilidade da instituição do IPTU progressivo previsto no Estatuto da Cidade no município de Maravilha. O IPTU, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, é tributo de competência privativa dos Municípios e do Distrito Federal, o qual incide sobre os imóveis localizados nas áreas urbanas dos municípios. O Estatuto da Cidade, lei, instituiu em seu conteúdo a questão da cobrança do IPTU Progressivo no tempo, para os imóveis localizados em áreas urbanas que encontram-se ociosos e sem uso adequado, não cumprindo com sua função social, e por consequência aplicar os instrumentos de utilização, edificação e parcelamento compulsórios previstos na citada lei. Como a grande maioria das cidades brasileiras, Maravilha também convive com os problemas gerados pela ocupação desordenada e pela especulação imobiliária, que produzem os vazios urbanos, em forma de terrenos baldios e ociosos, imóveis sem uso ou destinação. Nesse sentido, conclui-se que a implementação do IPTU Progressivo no tempo no município de Maravilha, irá estimular o exercício da função social e desestimular a prática da especulação imobiliária, desmotivando os proprietários em manter imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação da cidade.

Palavras-chave: IPTU Progressivo. Propriedade urbana. Função social. Especulação imobiliária.

### **ABSTRACT**

The present study discusses the feasibility of introducing the progressive property tax provided for in the Statute of the City Municipality of Maravilha. The property tax, property

---

<sup>1</sup>Autora. Graduada em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina, Brasil (2012). Pós Graduanda em Direito Civil e Processual Civil pela Universidade do Oeste de Santa Catarina.

tax and urban land property, Tribute is a prerogative of the Municipalities and the Federal District, which focuses on properties located in urban areas of municipalities. The City Statute, law, imposed in its content the question of levying property tax progressive in time, for the properties located in urban areas that are idle and without proper usage, not fulfilling their social function, and consequently apply instructions for use, building and compulsory installment provided for by this law. Like most Brazilian cities, Maravilha also live with the problems generated by the disorderly occupation and the speculation that produce urban voids in the form of vacant and idle land, buildings without use or disposition. In this sense, it is concluded that the implementation of property tax Progressive time in the municipality of Maravilha, will stimulate the exercise of social function and discourage the practice of real estate speculation, discouraging owners to maintain abandoned properties, empty land without building in order to rationalize and optimize the occupation of the city.

Keywords: Progressive property tax. Urbana. Social function. Property speculation

## **1 INTRODUÇÃO**

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 o Imposto Predial e Territorial Urbano ganhou uma função extrafiscal, vindo, desta forma, a extrapolar a mera função arrecadatória de receitas municipais para se tornar um verdadeiro instrumento de realização da função social da propriedade e de proteção do meio-ambiente artificial/urbano.

Para garantir o cumprimento da função social da propriedade muitos instrumentos foram disponibilizados, dentre os quais, o IPTU progressivo no tempo, expressamente previsto no art. 182, §4º, II, da Constituição Federal.

Nessa linha, em 10 de julho de 2001 foi sancionada a Lei nº 10.257, a qual instituiu o Estatuto da Cidade. Esta legislação estabelece normas que regulam o uso da propriedade urbana, visando a uma melhor execução da política urbana, melhoria da segurança, do bem-estar das pessoas e do equilíbrio ambiental.

Assim, o Estatuto da Cidade veio para prover o princípio constitucional pelo qual a propriedade privada deve atender a sua função social. Porquanto, para garantir tal intento, através desta nova lei, foram criados diversos institutos, dentre os quais se destaca o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e o IPTU Progressivo.

Primeiramente cumpre explicar o Imposto Territorial Predial Urbano, a função social

da propriedade e a progressividade da alíquota para, então, entender a problemática envolvendo a viabilidade da implantação do IPTU progressivo na cidade de Maravilha/SC.

Ao final, em resposta a pesquisa de campo realizada, será feito o levantamento de quantos imóveis urbanos estão ociosos e quantos destes deveriam pagar o IPTU progressivo, visando comprovar que o modelo do Estatuto da Cidade seria melhor pelas penalizações previstas, após, com o levantamento e análise dos dados sugerir recomendação de projeto de lei ao Executivo e Legislativo Municipal para que institua junto ao plano diretor do município o IPTU progressivo no modelo previsto no Estatuto da Cidade.

## **2 IPTU PROGRESSIVO: ASPECTOS GERAIS**

O IPTU, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, é tributo, não vinculado a uma atuação de Estado, de competência privativa dos Municípios e do Distrito Federal, nos termos do artigo art. 156, I, c/c. art. 147, da Constituição Federal.

Segundo o art. 32 do Código Tributário Nacional - CTN, a hipótese de incidência do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse, de bem imóvel por natureza ou acessão física (SABBAG, 2006). Como bem disposto pelo artigo citado, além da propriedade, dará causa à tributação pelo IPTU também a detenção do domínio útil e a posse do bem imóvel.

José Eduardo Soares de Melo (apud PAULSEN e MELO, 2009, p. 284 e 285 ) ensina que o domínio útil contrapõe-se ao domínio direto e "compreende os direitos de utilização e disposição, inclusive o de alienação, conferidos ao foreiro, relativamente a prédio enfiteutico", acrescentando também que mesmo tendo o atual Código Civil "proibido a constituição de enfiteuses e subenfiteuses (art. 2.038), sendo substituídos pelo direito de superfície (art. 1.369 do Código Civil), permanece o direito adquirido às enfiteuses em vigor, aplicando-se os decorrentes efeitos fiscais".

Em relação ao instituto da posse, importante considerar que para constituir-se em fato gerador tributário, a posse deverá expressar o *animus dominis* do possuidor. Ou seja, o possuidor deve deter a coisa como se sua fosse (SABAG, 2006). Para fins de incidência tributária, há que ser observado o conceito de propriedade definido pela legislação civil, mais especificamente pelo artigo 1228 do Código Civil, segundo o qual "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".

Ainda, é deveras importante delimitar o conceito a zona urbana nos termos legais,

pois, os imóveis localizados fora de seus limites não sofrerão incidência do IPTU, mas do ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), que é de competência da União.

O CTN, em seu art. 32, §1º, dispõe que a zona urbana será definida em lei municipal, contudo, a área a ser assim definida deverá apresentar os melhoramentos indicados em pelo menos dois dos seus incisos, construídos ou mantidos pelo Poder Público, conforme disposto no art. 32 do Código Tributário Nacional.

Em sendo assim, os critérios para definição da zona urbana estão, de forma clara, delineados no CTN, e apenas poderiam ser alterados por Lei Complementar, isto é, a lei municipal não poderá jamais ampliar esses critérios.

Nas palavras de Luiz Carlos de Assis Júnior (2010, p. 5):

Contudo, nossos tribunais superiores vêm decidindo, com base no Decreto-Lei nº 57/66, de vigência anterior à do próprio CTN, que sobre os imóveis localizados em zona urbana, nos termos do art. 32 do CTN, que tenham comprovada destinação econômica de exploração vegetal, pecuária ou agroindustrial, não incidirá o IPTU, mas o ITR (de competência da União).

A base de cálculo do IPTU, de acordo com o art. 33 do Código Tributário Nacional (CTN) e seu parágrafo único, é o valor venal do imóvel, sendo que referido valor é calculado pelo Município, levando-se em consideração todas as características do imóvel.

Contudo, cumpre destacar que a Constituição Federal de 1988 acabou por destruir o conceito tradicional, advindo do liberalismo, de que o proprietário tinha o direito de usar e gozar de coisa de que fosse dono a seu bel-prazer, segundo seus próprios interesses, ao prever que, de forma sucessiva, poderia o Poder Público adotar vários mecanismos para que se tivesse o adequado aproveitamento do imóvel urbano.

### **3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: A QUESTÃO DAS ÁREAS URBANAS**

É cediço que o direito de propriedade pressupõe a junção dos poderes de usar, gozar e dispor da coisa. Estes poderes, no entanto, não são absolutos, devendo ser exercidos de forma a atender a função social da propriedade.

Nestes termos, para Melo (2009, p. 284):

Como a propriedade deve atender à sua função social (art. 5º, XXII e XXIII; art. 170, III; arts. 184 e 186, CF), o exercício do seu direito deve estar em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, preservando a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, evitando a poluição do ar e das águas (§ 1º, art. 1228, Código Civil)

[...]

Os objetivos da função social podem ser alcançados mediante obrigações

positivas (proprietário construir em terreno ocioso) e com regras impeditivas de ações (proibição de edificações, visando às funções de urbanismo; ordenamento do crescimento de atividades, segregação de indústrias insalubres, conveniente uso e ocupação do solo, evitando especulação imobiliária).

Sob tal ponto de vista tem-se a função social da propriedade como fórmula de conciliação do interesse individual e social. Desta forma, os direitos de gozar, dispor e reivindicar a propriedade, concedidos ao proprietário, possuem como objetivo fim dar ao proprietário instrumentos para a realização da obrigação que lhe é imposta, qual seja, dar uma função social a sua propriedade.

A propriedade é uma parte fundamental ao indivíduo, à ordem econômica e ao Estado. Isto exige que em todas as camadas de atuação e interesse a propriedade tenha função social, sendo capaz de produzir uma vida digna com justiça social. Assim, o Estado como gestor de atendimento e intermediação do interesse público deve fazer com que o princípio da função social da propriedade seja de fato efetivado.

A exploração econômica da propriedade deve ser baseada em princípios peculiares do Direito e impositivos à ordem econômica e social. Pois este é o fundamento e razão do Estado, da ordem jurídica, social e econômica vigente.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 182, parágrafo segundo, assevera que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Por seu turno, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), prevê, em seu ar. 39, que:

[...] a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei.

Conclui-se, dessa forma, que o ordenamento jurídico brasileiro, ao traçar suas diretrizes para a política urbana, define como ponto essencial garantir o cumprimento da função social da propriedade, e aponta como instrumento fundamental para atingir esta meta o plano diretor, cujas exigências irão indicar como será exercido o direito individual de propriedade.

A importância desse caráter social dado à propriedade reflete-se no dever do proprietário de dar à sua propriedade uma função específica, ou seja, uma função de cunho social, que se destine ao interesse coletivo e não apenas ao interesse individual (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Assim, destaca-se que não há incompatibilidade entre o direito de propriedade e a função social da propriedade, ou seja, é possível impor ao proprietário o dever de destinar o objeto de seu direito (propriedade) aos fins sociais determinados pelo ordenamento jurídico (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Emerge, dessa forma, a noção de que, não cumprida a função social estabelecida pelo ordenamento jurídico, deve o direito de propriedade, nas palavras de Dallari e Ferraz (2006, p. 123) “extingir-se, passando, das mãos de seu titular, ou para o Estado, ou para quem lhe dê a função almejada”.

Disso se segue que diante das leis definidoras da função social da propriedade, encontra-se o poder público “no dever de impor uma atuação positiva ao proprietário, sob penalidades inscritas no ordenamento, que, logicamente, devem conduzir à extinção do uso nocivo ou do não uso em se preciso for, com a conseqüente expropriação” (DALLARI; FERRAZ, 2006, p. 123).

Certamente, com o advento do estatuto da cidade, o proprietário que não atender as exigências da lei quanto à realização dos pressupostos da função social, poderá ser coagido a fazê-lo, sob pena de ter sua propriedade declarada como não utilizada e podendo ser sujeito a edificação compulsória, bem como IPTU progressivo e desapropriação-sanção.

### 3.1 FUNÇÃO SOCIAL DAS CIDADES

A função social da cidade é conceito constitucional consignado como norma programática a ser instituída pelos municípios brasileiros, podendo ser entendido como desdobramento natural do princípio da função social da propriedade. Este, uma vez atendido no plano individual, requer, para pleno atendimento das necessidades coletivas, uma preocupação de cunho mais abrangente, de forma a atingir uma coletividade maior com a materialização das normas programáticas constitucionais<sup>2</sup> (SALEME).

Nas palavras de Saleme<sup>3</sup>:

O princípio da função social das cidades supera a tradicional visão da *urbis*. Refere-se ao atendimento das necessidades presente, futuras e reconhecimento de condições capazes de desenvolver o município e oferecer melhores condições de vida aos seus munícipes. [...] Atualmente, a tendência neoliberal busca nova identidade estatal, afastada do extremo intervencionismo e voltada às necessidades dos indivíduos. [...] O princípio da função social da cidade conecta-se a nova tendência neoliberal de apoio e incentivo à iniciativa privada como meio de prover os centros urbanos de melhor infra-

<sup>2</sup> Não contém ano por tratar-se de documento eletrônico.

<sup>3</sup> Não contém ano por tratar-se de documento eletrônico.

estrutura e apoio no investimento privado. O plano diretor, nos municípios que tenham mais de vinte mil habitantes, traça os principais objetivos que devem ser atingidos para o pleno atendimento de sua “função social”.

Assim tem-se que a função social da cidade é uma norma constitucional aberta, que pode ser desvendada e transformada em princípios orientadores ao Poder Público, para planejar e implementar os direitos fundamentais. A cidade é uma obra em construção, bem como a maneira como é vista e estudada, que deve ser preservada, como de resto toda a natureza, para as gerações futuras.

O Estatuto da Cidade no artigo 2º, I, ao estabelecer as diretrizes gerais para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana aponta, mesmo que indiretamente, quais seriam algumas das funções sociais da cidade; garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (BERNARDI; GARCIA, 2008).

Verifica-se que as funções sociais da cidade estão ligadas aos direitos fundamentais. Pela teoria da finalidade o Poder Público existe para garantir e materializar estes direitos e eles não são senão o próprio direito à vida social, com liberdade e limites que possam assegurar a todos condições de igualdade de usufruir dos bens gerados pela civilização.

Resumidamente, ensinam Bernardi e Garcia (2008, p. 12):

Identificou-se neste estudo as funções sociais da cidade agrupadas em três categorias: Funções Urbanísticas, Funções de Cidadania e Funções de Gestão. Convencionou-se neste trabalho que as Funções Urbanísticas são: habitação, trabalho, lazer e mobilidade; as Funções de Cidadania: educação, saúde, proteção e segurança; e as Funções de Gestão: prestação de serviços, planejamento, preservação do patrimônio cultural e natural e sustentabilidade urbana.

As funções denominadas de urbanísticas são as quatro sistematizadas e definidas na Carta de Atenas: trabalho, habitação, recreação e circulação. No segundo grande grupo incluem-se as funções sociais de cidadania. Para este estudo, as funções de cidadania se constituem na materialização dos direitos sociais elencados na Constituição Brasileira. O caput do art. 6º da C.F. aponta como direitos sociais a educação, saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados (BERNARDI; GARCIA, 2008).

O terceiro grupo de funções sociais da cidade são classificadas como funções de gestão pública. Nas palavras de Bernardi e Garcia (2008, p. 10):

Elas refletem as práticas urbanas comuns e esperadas pela população. Constitui-se na Prestação de Serviços Públicos, a Promoção do Planejamento Territorial, Econômico e Social, a Preservação do Patrimônio Cultural e Natural (histórico, artístico, cultural, paisagens naturais, sítios arqueológicos) e a Sustentabilidade Urbana.

Assim, a função social da cidade só pode ser alcançada pela adoção de metas indicadas no Plano Diretor, bem como pela viabilização da participação da sociedade em programas e projetos de desenvolvimento urbano, assim, para cumprir sua função social o município deve conceber um plano com objetivos que quer atingir e buscar obter tais resultados.

### 3.2. ESTATUTO DA CIDADE: INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E CUMPRIMENTO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – O IPTU PROGRESSIVO

Os instrumentos de política urbana e cumprimento de função social da propriedade já haviam sido previstos constitucionalmente na CF de 1988 em seu artigo 182, § 4º. Contudo, esses instrumentos só passaram a ter possibilidade de aplicação concreta e, de eficácia, portanto, com a promulgação do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001.

A previsão de instrumentos como o parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, tem um significado muito importante para a política urbana dos municípios, na medida em que dotam o Poder Público de uma possibilidade bem maior de intervenção sobre o território e o mercado imobiliário das cidades (RICHTER e ROSA).

Quando a lei se refere a instrumentos de política urbana ela pretende identificar meios e instrumentos, de diferentes espécies, por meio das quais, nas palavras de Dallari; Ferraz (2006, p. 76) “o governo municipal deve implementar suas decisões de mérito, suas opções quanto a objetivos que devam ser atingidos para assegurar a melhor qualidade de vida de sua população e as prioridades que, em seu entender devem ser observadas”.

Tais instrumentos são de suma importância eis que trazidos pelo Estatuto da Cidade no intuito de auxiliar os gestores públicos na concretização da função social da propriedade. Os instrumentos referidos acima estão dispostos por todo o texto do Estatuto, contudo, o artigo 2º traz as principais diretrizes para a compreensão da função social da propriedade urbana. Cumpre ressaltar que, como não se constitui em objetivo

desse artigo a análise detida de todas as normas do Estatuto da Cidade, por isso não serão estudados todos os institutos.

Desse modo, o plano diretor, como um meio de concretizar a vinculação da propriedade urbana às diretrizes e aos objetivos da política urbana, deverá definir quando a propriedade cumpre a sua função social.

Para Nelson Sale Júnior (2002, p. 82):

Como princípio norteador do regime da propriedade urbana a função social, permite através do plano diretor, que o Poder Público Municipal possa exigir o cumprimento do dever do proprietário o seu direito em benefício da coletividade, que implica numa destinação concreta do seu imóvel para atender um interesse social.

Todos os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade devem servir para a formulação e a implantação da política urbana de cada município, ou seja, respeitando a realização dos objetivos decorrentes das peculiaridades de cada município, conforme as prioridades estabelecidas pelo governo local (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Contudo, destaca-se que o Estatuto da Cidade já estabelece determinadas finalidades e objetivos comuns, que devem orientar as políticas urbanas de todos os municípios. “São finalidades comuns que deverão orientar a interpretação e aplicação das normas específicas, o bem coletivo, a segurança e o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental, É objetivo a ser atingido [...] o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (DALLARI; FERRAZ, 2006, p. 85).

### **3.2.1 Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

Decorre da leitura do art. 182, §4º, da Constituição Federal a possibilidade de o Município exigir do proprietário do imóvel urbano o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de sua propriedade. Tal fato decorre da obrigação que se tem das propriedades cumprirem sua função social, somente atendida quando os imóveis urbanos são adequadamente aproveitados, conforme determinado pelo plano diretor e lei municipal específica.

De acordo com Dallari e Ferraz “a solução do Estatuto da Cidade implica a imposição de verdadeira obrigação de fazer pelo Poder Público Municipal aos proprietários de imóveis urbanos” (2006, p. 91). Trata-se, portanto, de uma verdadeira limitação administrativa ao direito de propriedade urbana, fundada no Estatuto da Cidade, no plano diretor municipal e em lei municipal específica.

Melhor dizendo, sem o plano diretor, em regra, o Poder Público Municipal não pode exigir do proprietário que ele cumpra o princípio constitucional da função social da propriedade. Tal fato se dá porque cabe ao plano diretor, que nas palavras de Dallari e Ferraz é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” (2006, p. 92), a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a infraestrutura e a demanda para utilização, conforme determinação do art. 42, I, da Lei 10.251/2001.

Contudo, não basta uma previsão genérica de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios inserida no plano diretor do município. É preciso que, além da existência do plano diretor, seja editada, em cada caso, uma lei municipal específica prevendo a instituição da obrigação em uma área determinada constante no plano diretor (ALEXANDRINO; PAULO, 2008).

Conforme Dallari e Ferraz (2006, p. 93) cabe a essa lei “especificar, por meio da delimitação da área atingida, as propriedades sujeitas à sanção. Também é ela que definirá, no caso do plano diretor não ter feito, os parâmetros para aferição da adequada utilização da propriedade, estabelecendo a obrigação a que o proprietário descumpridor dos ditames legais está sujeito”.

Para que se constitua a obrigação de utilizar, edificar ou parcelar o imóvel o proprietário deve ser notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis (ALEXANDRINO; PAULO, 2008).

Os prazos para a implementação da obrigação não poderão ser inferiores a um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente e de dois anos, contados da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento (MUKAI, 2013).

Isto porque esta não é uma obrigação pessoal, mas sim uma obrigação de direito real, que fica gravada no imóvel. Dessa forma, a transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis* transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sem interrupção de quaisquer prazos (MUKAI, 2013).

Destaca-se, por fim, que caso o proprietário não protocole o projeto ou não inicie as obras no prazo estipulado pela lei municipal, salvo a possibilidade de prorrogação do prazo por outra lei municipal, aplica-se o disposto no art. 7º da Lei 10.257/2001, que prevê a aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração de alíquotas pelo prazo de cinco anos consecutivos (DALLARI; FERRAZ, 2006).

### 3.2.2 IPTU Progressivo no Tempo

O IPTU progressivo no tempo é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (art. 7º, da Lei 10.257/2001) que permite ao governo municipal aumentar, progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel, caso seu proprietário não lhe dê a utilização conforme o previsto no Plano Diretor.

Ocorre que este tipo de IPTU, conforme bem assinalado por Cristina Camilo dos Santos “é visto por muitos prefeitos apenas pelo seu potencial de arrecadação” (2002, p.1), uma vez que sua alíquota pode chegar a até 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

Contudo, o IPTU progressivo no tempo não tem finalidade precipuamente arrecadatória, antes disso é um instrumento de manutenção do meio ambiente artificial urbano, através do qual o Poder Público tem a oportunidade de moldar o meio urbano para proporcionar aos cidadãos, presentes e futuros, cidades sustentáveis, o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer (art. 2º, I, da Lei 10.257/2001).

Há de se destacar que a finalidade deste instrumento ultrapassa os limites arrecadatórios, ou como bem define a autora supramencionada “sua aplicabilidade é mais ampla, podendo trazer muitos benefícios ao meio urbano, como o reordenamento e requalificação do uso e a ocupação do solo, a redução da carência de terras, o combate a especulação imobiliária [...] e redução dos gastos públicos com a implementação de infraestrutura técnica e social” (2002, p.1).

Para Palermo (2002, p. 1):

O IPTU ganhou, com a Constituição atual, um papel de destaque como instrumento de concretização de política urbana nacional, na medida em que pode ser utilizado para estimular os proprietários, enfiteutas e demais possuidores de imóveis urbanos, a cumprir o estabelecido no plano diretor do Município e, destarte, fazer com que se atenda o princípio da função social da propriedade.

Assim, verificam-se que a instituição do IPTU progressivo visa evitar que os proprietários mantenham imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, ou glebas sem utilização e parcelamento, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação das cidades.

As áreas passíveis de aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser previamente especificadas no Plano Diretor, que deve também definir os critérios que

estabeleçam o que é subutilização, para cada região da cidade (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Estabelecidos esses critérios será possível identificar se determinado imóvel está ou não cumprindo sua função social e aplicar os instrumentos de utilização, edificação e parcelamento compulsórios (artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade). Esses mecanismos dão ao governo municipal a possibilidade de determinar ao proprietário que dê a utilização adequada a seu imóvel, procedendo, conforme o caso, à sua ocupação, edificação ou parcelamento (DALLARI; FERRAZ, 2006).

A utilização do IPTU Progressivo no tempo deve obedecer ao disposto no art. 7º e art. 41, III, do Estatuto da Cidade, ou seja, dependerá de prévia existência de um plano diretor e de prévia notificação do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, sem que o mesmo tenha atendido às condições e aos prazos especificados na notificação (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Decorridos os prazos estipulados, que será de um ano para a apresentação do projeto e de dois anos para iniciar sua execução, sem o atendimento das condições previstas, o Município deverá proceder a aplicação do IPTU progressivo no tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Destaca-se que o valor da alíquota deverá estar expressamente prevista em lei específica para a área previamente prevista no plano diretor. Além disso, as alíquotas a serem cobradas anualmente não podem exceder ao dobro do valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) e, decorridos cinco anos desde o início da cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário atenda à função social do solo urbano, o Município manterá a cobrança deste tributo em sua alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação.

O IPTU progressivo no tempo poderá ser aplicado como medida coercitiva à observância das regras urbanísticas, bastando para sua incidência, por exemplo, o mau uso do imóvel. Não se entenda aqui coerção como sanção. Na verdade o IPTU progressivo tem objetivo claro no sentido de incentivar à mudança de comportamento dos agentes econômicos, mas a estes cabe a decisão de pagar o tributo ou adaptar-se às regras urbanísticas. Se fosse sanção não daria essa flexibilidade, e, sim,

Salienta-se que essa cobrança *ad infinitum* não prejudica a desapropriação com pagamento em títulos, que poderá ser feita pelo município depois de cinco anos da cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha atendido ao cumprimento da função social do solo urbano.

Conforme ressaltado, a progressividade do IPTU, na iminência de ser aplicada

plenamente, deve observar os princípios da capacidade financeira e da função social da propriedade, da vedação ao confisco, da isonomia e da função social da propriedade. Em relação ao princípio da capacidade financeira é importante destacar a necessidade da delimitação precisa da municipalidade quanto aos critérios de progressão das alíquotas, para que o IPTU não redunde em injustiça, para que o poder público se submeta aos limites da competência tributária.

Assim, de acordo com o art. 7º do Estatuto, não tendo havido o cumprimento das obrigações impostas pela notificação ao particular no prazo e nas condições determinadas pelo Poder Público, abre-se espaço para que se utilize o segundo mecanismo constitucional fixado para o adequado aproveitamento do imóvel urbano, a saber, a progressividade do imposto sobre a propriedade territorial e urbana.

Destarte, os pressupostos para o estabelecimento da progressividade do IPTU como instrumento de política urbana são: a) a existência de um plano diretor; b) a existência de uma lei municipal específica para a área incluída no plano diretor; c) a existência de notificação ao particular, devidamente averbada no registro de imóveis, que fixe prazo e condições ao particular para que cumpra as obrigações estatuídas na lei municipal específica; d) o descumprimento das obrigações pelo particular (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Após tais pressupostos ocorrerem, de acordo com Caramuru (2001, p. 98):

Poderá o Poder Público, a partir do ano seguinte ao que se efetivou a alíquota do imposto, consoante o fixado na lei municipal específica da área incluída no plano diretor, alíquota que não poderá entretanto exceder a duas vezes a do ano em que se deu o descumprimento, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

Assim, o valor da alíquota a ser cobrado não fica a critério da discricionariedade do administrador, mas deverá estar nitidamente previsto em lei específica para área previamente prevista no plano diretor. Além do mais, as alíquotas a serem cobradas anualmente não podem exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento e, se passados cinco anos desde o início da cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário atenda à função social do solo urbano, o Município manterá a cobrança deste tributo em sua alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação (DALLARI; FERRAZ, 2006).

### **3.2.3 Desapropriação-sanção**

Dentre os instrumentos de intervenção na propriedade privada, previstos no Estatuto da Cidade, a desapropriação é, certamente, o mais drástico, pois se traduz na transferência compulsória de um bem do patrimônio particular para o patrimônio público municipal ou para outro particular, mediante uma reposição financeira. Com efeito, em matéria de Direito Urbanístico, a desapropriação tem por escopo a conformação da propriedade privada ao planejamento urbanístico, ora porque determinado bem imóvel encontra-se em área integrante de projeto de urbanização, ora porque seu proprietário está remisso no cumprimento da função social que lhe é legalmente atribuída (NEVES, 2004).

Dessa forma, o Poder Público poderá proceder à desapropriação quando o proprietário de bem imóvel urbano descumprir com a obrigação de dar uma destinação social à sua propriedade, após a superação do prazo de tributação do imposto predial e territorial urbano progressivo.

O artigo 8º do Estatuto da Cidade determina a desapropriação com o caráter de sanção, aplicável ao imóvel que não cumpra sua função social como a derradeira consequência imposta ao proprietário, que mesmo após a imposição do IPTU progressivo pelo prazo de cinco anos consecutivos não toma as providências para a adequação do solo urbano às exigências fundamentais de ordenação da cidade estabelecidas no plano diretor (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Destaca-se, entretanto, que tal espécie de desapropriação, prevista no Estatuto da Cidade, somente se viabiliza ante a existência de um plano diretor, uma vez que será com base no aproveitamento mínimo nele definido que será determinada a desapropriação. Ademais, ainda que não sendo obrigatória a existência do plano diretor em municípios com menos de vinte mil habitantes, conforme art. 182,§1º, da Constituição Federal, para que nelas ocorra tal modalidade expropriatória será necessária a prévia edição de lei municipal estabelecendo o plano diretor. (DALLARI; FERRAZ, 2006).

Dessa forma, como bem preconizam Dallari e Ferraz (2006, p. 129) “além da necessária preexistência de plano diretor, indispensável também é a precedente edição de lei municipal, de caráter concreto, determinando [...] o parcelamento, a edificação ou a utilização do solo urbano subutilizado ou não utilizado”.

Finalmente, para se viabilizar a desapropriação necessário será “o exaurimento de todas as medidas previstas como precedentes pelo diploma” (DALLARI; FERRAZ, 2006, p. 129).

Quanto à indenização, prevê a lei que será feito por meio de títulos da dívida pública, resgatáveis no prazo de dez anos, em prestações anuais e sucessivas,

assegurado o valor real da indenização (ALEXANDRINO; PAULO, 2008).

Por fim, tem-se que o município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel desapropriado no prazo máximo de cinco anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público, conforme determinação do art. 8º, §4º da Lei 10.257/2001.

Tem-se que o aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão à terceiros, desde que observado o devido procedimento licitatório, sendo que na hipótese de aquisição por terceiro, permanecem para o adquirente as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização que antes gravavam o imóvel (ALEXANDRINO; PAULO, 2008).

Interessante destacar que, adotado o IPTU Progressivo, o proprietário pode, a qualquer momento, cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo, então, o município, suspender a cobrança do imposto com a alíquota majorada, pois, o que pretende o Estatuto da Cidade é que o proprietário dê adequado uso à sua propriedade, ou seja, a finalidade da norma não é arrecadatória, mas fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social (DALLARI; FERRAZ, 2006).

#### **4 IPTU PROGRESSIVO: UMA ANÁLISE DO MUNICÍPIO DE MARAVILHA/SC**

O Estatuto da Cidade, regulamentando a Política Urbana prescrita na Constituição Federal pelos artigos 182 e 183, estabelece normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, instituindo princípios e diretrizes e disponibilizando instrumentos aos gestores públicos para a organização da cidade.

Este artigo tem por objeto o estudo da viabilidade de utilização do IPTU progressivo no tempo no município de Maravilha/SC, instrumento de aplicação sucessiva ao ordenamento de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

Conforme dados do censo do IBGE do ano de 2010, o município de Maravilha conta atualmente com uma população de 23.099 habitantes, sendo que desse total, 18.090 fazem parte da população urbana (PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAVILHA, 2013).

Outra informação importante é que segundo o SEBRAE (2010) a cidade de Maravilha tem um grau de urbanização maior que o percentual estadual que é de 77,5%, ou seja, o município apresenta um grau de urbanização de 80,8%, o que também influencia na questão imobiliária.

Assim, para uma análise conclusiva do presente estudo, utilizou-se como amostragem dados fornecidos pelo Setor Tributário do Município de Maravilha. Em

referidos dados consta o número de contribuintes que possuem imóveis baldios (ociosos), o que gera um acréscimo progressivo na alíquota do IPTU, conforme a lei nº1942/1993 que instituiu o Código Tributário Municipal.

Assim preceitua o artigo 46 da Lei 1942/1993:

Art. 46. O imposto será calculado mediante a aplicação sobre o valor venal dos imóveis respectivos, as seguintes alíquotas:

I – 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) para os prédios e terrenos edificados.

II – 6,75% (seis vírgula setenta e cinco por cento) para os terrenos não edificados e para os terrenos baldios.

§ 1º Para os terrenos não edificados que apresentar em perfeitas condições de higiene e limpeza, terão um desconto de 40% (quarenta por cento) sobre o valor a ser pago.

§ 2º O desconto a que se refere o parágrafo anterior será concedido mediante Laudo de Vistoria, fornecido pelo Setor de Fiscalização da Prefeitura Municipal, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência do vencimento das parcelas.

Porém, parte do artigo da referida lei foi modificada pela Lei 2953/2004 e que prevê aumento progressivo de no máximo 1,47% sobre o valor venal do imóvel, ou seja:

Art. 46 (...)

I – 0,27% (zero vírgula vinte e sete por cento) para os prédios, terrenos edificados e demais áreas edificadas sujeitas ao IPTU.

II – 1,47% (um vírgula quarenta e sete por cento) para os terrenos não edificados, terrenos baldios e demais áreas não edificadas sujeitas ao IPTU.

Assim, no caso em questão, optou-se em analisar a relação de contribuintes com imóvel localizado no Bairro Centro do Município de Maravilha/SC, isso porque, nos moldes de função social estabelecida em lei para propriedade urbana, enseja a prática da especulação imobiliária, em vista de que tais imóveis são bem centralizados e por isso, as taxas de valorização são maiores.

Da lista de proprietários verificou-se a existência de 36 (trinta e seis) imóveis ociosos apenas no centro do município de Maravilha, esclarecendo que referido número é apenas do ano de 2013, pois não há informações sobre os anos anteriores.

Observa-se que o número de imóveis abandonados ou baldios no centro da cidade é considerável, principalmente ao se levar em conta o número de habitantes que residem no meio urbano, incluindo é claro os bairros, e também o tamanho do centro do município, o que, em análise mais crítica, amparada na situação imobiliária atual e na doutrina e legislação vigente induz a razão de ser da especulação imobiliária, pois a possibilidade de valorização de um imóvel depende, dentre outros fatores, de forma muito mais incisiva de sua boa localização.

Como a grande maioria das cidades brasileiras, Maravilha também convive com os problemas gerados pela ocupação desordenada e pela especulação imobiliária, que produzem os vazios urbanos, em forma de terrenos baldios e mesmo prédios abandonados, sem uso ou destinação.

Por isso, a implementação do parcelamento, edificação e utilização compulsória do solo, assim como do IPTU progressivo no tempo objetiva otimizar a ocupação nas regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos; inibir a expansão nas áreas não dotadas de infra-estrutura e ambientalmente frágeis; aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana e combater a retenção especulativa de imóvel.

No entanto, há que salientar que apesar do estabelecimento do IPTU progressivo no tempo no município, pode-se observar uma grande quantidade de imóveis baldios ou abandonados, isso levando em conta apenas o centro do município, sem especificar aqueles existentes nos bairros. Porém, como tais medidas ainda são recentes, e como os dados ainda são poucos, não há como traçar um parâmetro geral da situação ou obter dados precisos sobre a questão.

Em vista disso, entende-se que seria mais viável para o município de Maravilha a implementação do IPTU progressivo no tempo previsto no Estatuto da Cidade que permitiria ao governo municipal aumentar, progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel, quando um proprietário não lhe desse a utilização devida, ao invés da forma como está ocorrendo atualmente.

Nesse sentido, conforme Francese (2010) a medida consistirá em uma espécie de desincentivo aos proprietários em manter imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação das cidades.

Assim, poderá ser um instrumento a combater a especulação imobiliária e induzir a utilização de áreas da cidade já dotadas de infra-estrutura urbana, ao invés de promover a ocupação de regiões distantes do centro que exigirão novo investimento público em drenagem, asfalto, iluminação pública, rede de água e esgoto, transporte coletivo e uma série de equipamentos urbanos necessários.

Para isso, as áreas passíveis de aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser previamente especificadas no Plano Diretor, que deveria ser instituído em todos os municípios, mesmo que sem obrigatoriedade, também definindo os critérios que estabeleçam o que é subutilização, para cada região da cidade. Estabelecidos esses critérios seria possível identificar se determinado imóvel cumpre ou não sua função social e aplicar os instrumentos de utilização, edificação e parcelamento compulsórios, os quais

estão previstos nos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade.

No entanto, conforme bem coloca Francese (2005, p.2), poderão ser encontradas algumas adversidades, como exemplifica:

A maior dificuldade que o município irá enfrentar provavelmente será de ordem política. Muitas pessoas ainda acreditam que a propriedade é um direito absoluto e que podem dar a destinação que quiserem a seu imóvel, independentemente de sua postura prejudicar o município como um todo. A divulgação do uso que se quer para o imóvel, de acordo com o que é pactuado pela população no Plano Diretor permite minimizar o impacto desta medida junto aos proprietários que estão subutilizando seus imóveis. Além disso, deve-se considerar que um proprietário que mantém um imóvel subutilizado, provavelmente possui outros imóveis e utiliza-se dessa prática para auferir lucros, praticando especulação imobiliária.

Nesse diapasão, os mecanismos instituídos no Estatuto da Cidade podem conferir ao governo municipal a possibilidade de determinar ao proprietário que dê a utilização adequada a seu imóvel, procedendo, conforme o caso, à sua ocupação, edificação ou parcelamento. Se o proprietário não cumprir a determinação do Município no prazo estabelecido, esta poderá iniciar a cobrança do IPTU progressivo no tempo, aumentando, ano a ano, a alíquota do imposto sobre essa propriedade, o que causará um ônus maior ao proprietário e então poderia levá-lo a tomar uma medida mais efetiva com relação ao imóvel, dando a destinação adequada e por consequência, diminuindo a especulação imobiliária. Por isso, entende-se que o IPTU progressivo no tempo poderá ser uma iniciativa mais efetiva para o município de Maravilha do que a cobrança realizada nos termos atuais.

É importante destacar que o IPTU progressivo instituído pelo Estatuto da Cidade tem como finalidade estimular o exercício da função social e desestimular a prática da especulação imobiliária. Nesse sentido, não atuará de forma cômoda aos proprietários, como tem sido a Lei Municipal que vigora no Município atualmente com a qual o proprietário observa a vantagem da especulação imobiliária com alíquotas irrisórias que poderão reverter em lucros futuros e compensatórios e desvantagem na promoção da função social da propriedade.

A manutenção da progressividade do IPTU em relação aos imóveis ociosos de Maravilha/SC, se não adequada a normativa estabelecida pelo Estatuto da Cidade, com a implantação deste mecanismo em seu plano diretor e regulamentação por lei específica, continuará a fadar ao insucesso a função social e organização sustentável da cidade.

## **5 CONCLUSÃO**

A política urbana esboçada pelo poder legislativo federal, a ser executada pelo Poder Público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Dessa forma, tem-se que as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano estão regulamentadas no Estatuto da Cidade, devendo o Poder Público Municipal estabelecer uma política de desenvolvimento urbano adequado a sua realidade em seu Plano Diretor.

Assim, apesar de ser obrigatório apenas para municípios com mais de 20.000 habitantes, inseridos em regiões de interesse turístico, de implantação de empreendimentos de significativo impacto ambiental e de regiões metropolitanas, o plano diretor deveria ser elaborado por todos os municípios, pois representa um importante documento legal para orientar os rumos do desenvolvimento local e regional.

Destaca-se a importância do Plano Diretor, independente de ser ou não obrigatório, pois os Municípios possuem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual e promover o adequado ordenamento territorial, planejando, controlando e parcelando o uso e ocupação do solo urbano (art. 30, CF).

Quanto ao IPTU Progressivo, os municípios poderão utilizar o IPTU progressivo no tempo como instrumento da política urbana, aplicável como sanção ao contribuinte que não observe a função social da propriedade na busca do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar de seus habitantes.

Por fim, a complexidade do procedimento previsto constitucionalmente para a cobrança do IPTU progressivo no tempo (e dos demais instrumentos para realização da política urbana), o qual exige pelo menos três leis, não pode desestimular os administradores municipais a fazerem uso do mesmo, ao contrário, eles devem realizar uma gestão participativa com a população, através da qual se identificará os locais de maior incidência especulativa de imóveis e, sem demora, criar a lei municipal específica que viabilizará a utilização deste e dos demais instrumentos necessários à concretização da função social da propriedade.

Assim, percebe-se, pelos dados observados no município de Maravilha, que poderia haver melhoras significativas no meio urbano se fosse implementado um Plano Diretor e com ele a implantação do IPTU Progressivo no tempo. Observou-se na pesquisa, que Maravilha tem um percentual de urbanização maior que a média estadual, ou seja, a urbanização é acelerada e com isso, vêm as questões de problemas gerados pela falta de moradia, de estrutura, de imóveis para locação e venda. Conclui-se que os

imóveis que estão ociosos, e que poderiam estar sendo ocupados de forma adequada, são deixados dessa forma por especulação imobiliária e como o ônus para o proprietário é insignificante frente ao lucro que poderá obter com a valorização do imóvel, não há preocupação desses para promover a adequada utilização dos imóveis. Assim, o IPTU progressivo no tempo, poderia onerar significativamente o proprietário e poderia fazer com que este buscasse um melhor uso do imóvel, favorecendo a questão da melhor utilização e função social da propriedade.

## REFERÊNCIAS

ALEXANDRINO, Marcelo Paulo Vicente. **Direito Administrativo Descomplicado**. 16. Ed. Rev. E atual. São Paulo: Método, 2008.

ASSIS JÚNIOR, Luiz Carlos. **IPTU Progressivo no tempo: um instrumento de proteção do meio ambiente artificial urbano**. Disponível em: <[https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=9&cad=rja&ved=0CGcQFjAl&url=http%3A%2F%2Fartigocientifico.uol.com.br%2Fuploads%2Fartc\\_1237777407\\_27.doc&ei=UeNmUoKMO4v7kQekmoHQBA&usg=AFQjCNGRjyRzHhGLxXxCo8fnNllqAdOnw&bvm=bv.55123115,d.eW0](https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=9&cad=rja&ved=0CGcQFjAl&url=http%3A%2F%2Fartigocientifico.uol.com.br%2Fuploads%2Fartc_1237777407_27.doc&ei=UeNmUoKMO4v7kQekmoHQBA&usg=AFQjCNGRjyRzHhGLxXxCo8fnNllqAdOnw&bvm=bv.55123115,d.eW0)>. Acesso em: 15 mar. 2014.

BASTOS, Celso Ribeiro. **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1989, p. 123.

BERNARDY, Rógis Juarez. **Território, Planejamento e Gestão: Um estudo do Oeste Catarinense a partir da região da AMOSC/ Rógis Juarez Bernardy; Jeancarlo Zuanazzi; Ricardo Rodrigues Monteiro**. Chapecó: FIE, 2008.

ERENBERG, Jean Jacques. **Sentido e alcance do princípio da função social da propriedade urbana: a ausência de plano diretor e o conteúdo mínimo dedutível do sistema da constituição federal brasileira de 1988**. PUC. São Paulo. 2007. Disponível em: <[http://www.sapientia.pucsp.br/tde\\_arquivos/3/TDE-2007-06-27T12:27:56Z-3646/Publico/Jean.pdf](http://www.sapientia.pucsp.br/tde_arquivos/3/TDE-2007-06-27T12:27:56Z-3646/Publico/Jean.pdf)>. Acesso em: 10. jun. 2014

FERNANDES, Edésio. **Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: algum as notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil**. In : MATTOS, L. P. (Org.). **Estatuto da Cidade Comentado**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p.31-64.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da cidade comentado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

FRANCESE, Cibele. IPTU Progressivo no tempo. 2005. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/664/664.pdf>> Acesso em: 2 jul. 2014.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **Estatuto da cidade comentado**. São Paulo, 2001. MACRUZ, João Carlos; MACRUZ, José Carlos; MOREIRA, Mariana. **O estatuto da cidade e seus instrumentos urbanísticos**. São Paulo: Ltr, 2002.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 6ª ed., São Paulo: Malheiros, 1994, p. 96

MUKAI, Toshio. **O Estatuto da Cidade: Anotações à Lei 10.257, de 10-7-2001**. 3ª ed. Rev e atual. São Paulo: Saraiva, 2013.

NEVES, Maria Carolina Scheidgger. **Desapropriação para fins de reforma urbana e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**, 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5084/desapropriacao-para-fins-de-reforma-urbana-e-o-estatuto-da-cidade-lei-n-10-257-2001#ixzz2vKMo7Pbu>> Acesso em: 5 fev. 2014.

PALERMO, Carlos Eduardo, **IPTU progressivo e o Estatuto da Cidade. 2002**. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/3168/iptu-progressivo-e-o-estatuto-da-cidade/2>> Acesso em: 5 fev. 2014.

PAULSEN, Leandro; MELO, José Eduardo Soares de. **Impostos Federais, Estaduais e Municipais**. 5ª Edição. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAVILHA. **Dados geográficos**. Disponível em: <<http://www.maravilha.sc.gov.br/cms/pagina/ver/codMapaltem/3801>> Acesso em: 2 jul. 2014.

RICHTER, Daniela . ROSA, Marizélia Peglow. **A função social da propriedade urbana como princípio constitucional: proteção e exigibilidade**. Disponível em: <[http://www.conpedi.org.br/manuel/arquivos/anais/salvador/daniela\\_richter-1.pdf](http://www.conpedi.org.br/manuel/arquivos/anais/salvador/daniela_richter-1.pdf). > Acesso em: 5 fev. 2014.

ROLNIK, Raquel. Plano diretor estatuto da cidade: instrumento para as cidades que sonham em crescer com justiça e beleza. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, nº52, p. 11-18, jan/jun 2002.

SABBAG, Eduardo de Moraes. **Direito Tributário**. 8 ed. São Paulo: Premier Máxima, 2006.

SALEME, Edson Ricardo. **Parâmetros sobre a função social da cidade**. 2010. Disponível em: XV Anais do CONPEDI. Disponível em: <[www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br)> Acesso em: 5. fev. 2014.

SANTOS, Cristina Camilo dos. **IPTU Progressivo no Tempo – uma nova perspectiva para o combate aos vazios nas cidades brasileiras**. COBRAC 2002. Disponível em <[http://geodesia.ufsc.br/geodesia-online/arquivo/cobrac\\_2002/045/045.htm](http://geodesia.ufsc.br/geodesia-online/arquivo/cobrac_2002/045/045.htm)>. Acesso em: 9 nov. 2007.

SAÚLE JUNIOR, Nelson. **O Estatuto da Cidade e o Plano Diretor – Possibilidade de uma nova ordem legal urbana justa e democrática**. In: OSÓRIO, Letícia Marques (Org.). Estatuto da Cidade e Reforma Urbana. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

SEBRAE. **Santa Catarina em números**: Maravilha. 2010. Disponível em: <<http://www.sebrae-sc.com.br/scemnumero/arquivo/Maravilha.pdf>> Acesso em: 2 jul. 2014.

