

A CF traz em seu art. 182, §2º, a forma pela qual se identifica um imóvel que cumpre a função social.

Art. 182. [...]

§2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ou seja, o imóvel urbano que cumpre sua função social é aquele que cumpre os regramentos contidos no Plano Diretor. A doutrina traz algumas condições específicas para que haja cumprimento da função social do imóvel urbano: **habitação e condições adequadas de trabalho, recreação e circulação humana**. Não havendo uso da propriedade nesse sentido, estará destituída de função social.

A utilização do solo urbano também ficará sujeita às normas do Plano Diretor. A Constituição prevê que, em caso de subutilização do solo urbano, é possível sanção ao proprietário, **como a edificação/parcelamento compulsórios, IPTU progressivo e a desapropriação-sanção** (art. 182, §4º, III da CF).

A desapropriação-sanção não deve ser confundida com a desapropriação comum do art. 182, §3º da CF.

Art. 182. [...]

§4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano **não edificado, subutilizado ou não utilizado**, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - **parcelamento ou edificação compulsórios**;

II - **imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo**;

III - **desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública** de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em

parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

De acordo com os **arts. 5º, XXIV, e 182, §3º, ambos da CF**, a desapropriação comum poderá ser feita em casos de **necessidade pública, utilidade pública e interesse social**, ainda que o proprietário não tenha cometido ato ilícito. Nesse caso, a **indenização deve ser prévia e em dinheiro**. Já a **desapropriação-sanção** só vai ocorrer quando o proprietário estiver agindo **ilicitamente**, e a **indenização será em títulos da dívida pública, com um prazo de resgate de até dez anos**.