A Lei 10.257/01, também conhecida como Estatuto da Cidade, passou a regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e dando outras providências. A nós, aqui, interessa mais o artigo 182:

> **Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)
> § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
> § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
> § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.
> § 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.

Dentre os vários aspectos disciplinados pelo Estatuto da Cidade, está a chamada **desapropriação urbanística sancionatória**, prevista originalmente no art. 182, § 4º, III, da Constituição Federal. Trata-se de medida extrema aplicada àquelas propriedades urbanas que não cumprem a sua **função social**, em razão de não atenderem às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no seu plano diretor.

Para que um imóvel possa vir a ser objeto de desapropriação urbanística sancionatória, é necessário primeiramente que a área onde esteja localizado se encontre incluída no plano diretor do município (art. 182, § 4º, da CF).

Nos precisos termos constitucionais do mencionado artigo, é facultado ao Poder Público municipal, mediante a edição de lei municipal específica, exigir do proprietário do solo urbano **não edificado**, **subutilizado** ou **não utilizado**, localizado em áreas previstas no plano diretor, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena, **sucessivamente**, de:

1. parcelamento ou edificação compulsórios;
2. aumento do IPTU progressivo no tempo;
3. desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal.

Conforme se observa, a desapropriação somente é cabível como última medida, para o caso de as sanções anteriores aplicadas de forma sucessiva não resolverem a questão do uso (ou desuso) da propriedade não compatível com sua função social.

Não existe procedimento judicial específico para a desapropriação urbanística sancionatória, sendo lição corrente na doutrina que a ela se aplica o procedimento previsto na lei geral de desapropriações (Decreto-lei 3.365/1941). Contudo, embora não se sujeite a procedimento específico, a desapropriação urbanística sancionatória guarda algumas peculiaridades em relação às demais espécies de desapropriação, quais sejam:

1. É de competência exclusiva dos **municípios** e do **Distrito Federal**, pois estes estão mais próximos da propriedade em questão e mais aptos, portanto, a avaliar seu descumprimento da função social;
2. Somente incide sobre bem imóvel **urbano**;
3. A indenização será feita em **títulos da dívida pública**, aprovados previamente pelo Senado Federal e resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano (art. 182, § 4.º, III, da CF, e art. 8.º, § 1.º, da Lei 10.257/2001).

Reforma Agrária

A desapropriação de imóvel **rural** para fins de **reforma agrária** é forma de intervenção estatal que visa a compatibilizar o uso da propriedade rural com o interesse social. Essa modalidade de desapropriação está prevista nos arts. 184 a 186 da Constituição Federal.

Compete privativamente à União desapropriar, por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social (CF, art. 184). É importante ressaltar que os demais entes da federação também podem promover a desapropriação de imóvel rural, desde que a finalidade não seja realizar a reforma agrária.

O fundamento constitucional para a promoção da desapropriação de imóvel rural por interesse social para fins de reforma agrária é evitar que este deixe de cumprir sua função social, restando inútil, parado, improdutivo. Nos termos da Constituição Federal, a função social é observada quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos (CF, art. 186):

1. **Aproveitamento** racional e adequado;
2. Utilização adequada dos **recursos naturais** disponíveis e preservação do **meio ambiente**;
3. Observância das disposições que regulam as **relações de trabalho**;
4. Exploração que favoreça o **bem-estar** dos proprietários e dos trabalhadores.

Ademais, a Constituição Federal considera que são insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária (CF, art. 185):

- a pequena e média propriedade rural, se seu proprietário não possuir outra;
- a propriedade produtiva.

A desapropriação de imóvel rural para fins de reforma agrária, conforme previsto no caput do art. 184 da Constituição Federal, deverá ser feita mediante prévia e justa indenização em **títulos da dívida agrária**, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até **vinte anos**, a partir do segundo ano de sua emissão.

No entanto, no tocante às **benfeitorias úteis e necessárias**, a Constituição Federal prevê que elas **devem ser indenizadas em dinheiro** (CF, art. 184, § 1.º), o que não desobriga que esse pagamento seja feito por meio da expedição de precatórios.