

O IPTU Progressivo é uma resposta aos vazios urbanos em que o proprietário não atinge a função social da propriedade. Este instrumento somente pode ser utilizado quando o primeiro instrumento (Parcelamento e Edificação Compulsórios) não for exitoso.

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo é uma ferramenta que aumenta a alíquota do imposto sobre propriedades urbanas subutilizadas. A ideia é criar um incentivo financeiro para que os proprietários utilizem adequadamente seus imóveis, evitando a retenção especulativa de terras.

Há possibilidade de alterar o valor do imposto devido com base no valor do imóvel, no local e uso do imóvel e na violação à função social.

Para a aplicação do IPTU progressivo por desvio à função social é preciso que o instrumento esteja previsto no Plano Diretor e tenha lei específica (não basta a previsão no Estatuto da Cidade). Ainda, exige-se a configuração de desrespeito ao PEUC.

O descumprimento da função social veda a concessão de isenções ou anistia aos proprietários.

Existem limites para a progressão do IPTU, quais sejam:

- elevação por 5 anos consecutivos;
- vedação à superioridade em relação ao dobro do ano anterior;
- limitação ao teto de 15% da alíquota.

Ademais, há uma limitação temporal: a prevalência do IPTU progressivo será até o cumprimento da função social.

Caso não exista o cumprimento da obrigação, há um terceiro instrumento que poderá ser aplicado, consistente na Desapropriação Sancionatória Urbana.