

A NÃO UTILIZAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO EXTRAFISCAL: CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS

Gustavo Gonzaga Pereira¹

Carla Piffer²

INTRODUÇÃO

As cidades são objeto de estudo e fascínio ao longo do tempo, servindo de inspiração para canções, a exemplo, “Carioca” de Chico Buarque ou “Sampa” de Caetano Veloso, como cenário, ilustrando as de filmes como “Cidade de Deus” ou “O Dia Que Meus Pais Saíram de Férias”, ou, ainda, objeto de reflexão para filósofos como Platão e Thomas Morus. Considerando a importância da cidade no contexto humano, o Legislador Constituinte dedicou um capítulo à Política Urbana, trazendo como uma das formas de organização das cidades o IPTU progressivo extrafiscal, ferramenta que, apesar de prevista na Carta Magna e em legislações infraconstitucionais, é pouco utilizada na política urbana brasileira.

O presente artigo tem como foco traçar um paralelo, por meio de análise bibliográfica, entre a parca utilização do recurso susomencionado e a especulação imobiliária, levando em conta o poder do lobby financeiro e seu impacto em relação aos vazios urbanos. No primeiro capítulo, abordar-se-á a ideia de vazio urbano, buscando delimitar um conceito, haja vista a pluralidade semântica do termo e suas consequências no espaço urbano e nas políticas públicas voltadas à cidade. O tema analisado pela segunda parte do artigo será o IPTU extrafiscal, analisando as possibilidades de sua utilização. Por fim, o foco será a influência do capital, no caso concreto, o capital gerado

¹ Bacharelado em Direito pelo centro Universitário de Brusque - UNIFEBE e Monitor de Licitações no Observatório Social de Brusque

² Professora do Curso de Direito da UNIFEBE. Professora Permanente dos Programas de Mestrado e Doutorado em Ciência Jurídica - PPCJ - UNIVALI. Professora permanente do Mestrado Internacional Profissional em Direito das Migrações Transnacionais - UNIVALI. Professora de Pós-graduação Lato sensu. Professora de Graduação. Pós-doutora pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Pós-doutora pela Universidade de Passo Fundo - UPF. Doutora em Diritto pubblico pela Università degli Studi di Perugia - Facoltà di Giurisprudenza- Itália. Doutora em Ciência Jurídica (UNIVALI). Mestre em Ciência Jurídica (UNIVALI). MBA em Direito da Economia e da Empresa/FGV. Graduada em Direito. Email: carla.piffer@unifebe.edu.br.

pela especulação imobiliária, na influência da não implementação de políticas públicas que visem a justiça social e a consolidação da função social da propriedade.

Apesar de ser um problema claro, a organização do espaço urbano e a moradia são, a muito tempo, vistos como preocupações secundárias. Já em 1872, Friedrich Engels, com a publicação da primeira versão de *Sobre a Questão da Moradia*, percebia o tema desta maneira: “A escassez de moradia dos trabalhadores e de uma parcela dos pequeno-burgueses de nossas metrópoles modernas constitui uma das inumeráveis precariedades de menor importância, secundárias, que decorrem do atual modo de produção capitalista.”³.

Mesmo que o ponto central do presente trabalho, não seja a escassez de moradia em si, tal afirmativa, ao ser expandida à moradia em relação a organização da cidade, prevalece até os dias atuais. Além de dificultar a obtenção da propriedade imóvel para todos, os vazios oneram de forma desnecessária o contribuinte, transformando áreas já amparadas pela máquina estatal em zonas sub utilizadas, enquanto força os menos abastados a se deslocarem para locais de menor assistência estatal.

1 VAZIOS URBANOS E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Como ponto de partida, faz-se necessária a definição do termo vazio (espaço vazio). Espaço vazio, termo utilizado por diversas áreas de conhecimento (e pessoas) para definir coisas extraordinariamente diferentes.

Toma-se por base alguns exemplos citados por Borde⁴: (a) para a matemática, o espaço vazio é aquilo que não pode ser definido; (b) para a física, é aquilo que não pode ser delimitado; para o teatro, o campo da criação coletiva, das experiências; (d) finalmente, para a arquitetura, desdobra-se em diversas definições, sendo algumas delas, o que não é cheio, o vácuo, o intervalo, o espaço interno, entre outras.

Dentro do próprio urbanismo, inclusive, emergem inúmeros enquadramentos possíveis para “os vazios”, dentre eles temos:

³ ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015. p. 38

⁴ BORDE, Andrea de Lacerda Pessôa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. Tese (Doutorado em urbanismo), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006. p.38

O VAZIO NO URBANISMO	
oposição ao cheio	spaces between buildings (espaços entre edificações); espaços livres de construção; o "fundo" da "figura"; área de expansão urbana
espaço de sociabilidade	open spaces (espaços abertos); espaço de uso coletivo
consequência de um processo de esvaziamento	vazio urbano
consequência do processo de urbanização dispersa	vazio emergente (?)

FIG. 017. Quadro: o lugar do vazio no tecido urbano. Fonte: AB, 2006.

5

Haja vista a imensidão de desdobramentos conceituais do termo, dentro da arquitetura e do urbanismo, e, conseqüentemente, da multiplicidade de acepções possíveis para **vazio urbano**, toma-se como base a afirmação feita por Borde, com fins de delimitar a expressão, possibilitando a discussão sem maiores confusões.

Delimitou-se, inicialmente o vazio urbano objeto de estudo, às situações configuradas por terrenos e edificações desafetados (não utilizados), subutilizados, desocupados (não ocupados) ou desestabilizados [...] Segundo a normativa urbanística consideram-se desafetadas, subutilizadas e desocupadas as áreas com potencial para a construção, mas que não utilizadas, ocupadas ou edificadas, não realizando plenamente o potencial construtivo ou cumprindo sua função social⁶

Aspirando melhor exemplificar os termos utilizados pelo autor, tem-se a figura abaixo:

⁵ BORDE, Andrea de Lacerda Pessoa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas.** p. 41

⁶ BORDE, Andrea de Lacerda Pessoa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas.** p. 13/14



FIG. 036. Quadro: Critérios de identificação. Fonte: AB, 2006.

7

Observa-se que muitas das imagens acima são cenários recorrentes da malha urbana, podendo ser percebidas em praticamente todas as cidades. Tais vazios geram consequências nefastas. Segundo Andrade, a não ocupação desses espaços não edificadas, em áreas já favorecidas por serviços públicos, além de impedir a afluência de pessoas dentro deste local, as impulsiona à pontos desprovidos de tais serviços, gerando uma necessidade não cumprida em alguns pontos e uma oferta ociosa em outros.⁸

Outrossim, a diferença de valoração dos imóveis localizados em áreas favorecidas pela presença estatal é aumentada sobremaneira, incentivando a conserva de propriedades que não cumprem plenamente a sua função social, servindo meramente para a especulação imobiliária. Vale ressaltar que, apesar de o direito à propriedade ser uma garantia fundamental em nossa Constituição, segundo o inciso XXIII, do artigo 5º, da CF 88, esta deverá atender à sua função social, condição prevista, pela primeira vez, na Constituição de 1934. Sobre o tema, versa Raquel Rolnik, célebre arquiteta brasileira:

A diferença entre o preço do terreno dos Jardins de São Paulo, da Zona Sul do Rio de Janeiro, ou da Barra em Salvador face aos bairros periféricos da cidade é antes de mais nada o super equipamento de um e falta de infra-estrutura do outro. O que acabamos de descrever fundamenta a existência da chamada “especulação imobiliária”: alguns terrenos vazios e algumas localizações são retidas pelos proprietários, na expectativa de valorizações futuras, que se dão através da captura do investimento em infra estrutura, equipamentos ou

⁷ BORDE, Andrea de Lacerda Pessôa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas.** p. 74

⁸ ANDRADE, Márcia Vieira Marx. O IPTU Progressivo no Tempo como Instrumento da Concretização da Função Social da Propriedade - art. 7º do Estatuto da Cidade. **Revista de Direito Administrativo FGV**, Rio de Janeiro, v. 245, p. 158-178, mai./ago. 2007. p. 162

grandes obras na região ou nas vizinhanças. Isso provoca a extensão cada vez maior da cidade, gerando os chamados “vazios urbanos”, terrenos de engorda, objeto de especulação⁹

Segundo Campos, a especulação imobiliária pode ser vista como uma transferência de valores, oriunda, principalmente, de investimentos públicos em infraestrutura e serviços urbanos. Em outras palavras, uma transferência, oriunda de investimentos solvidos pela coletividade, em benesse de alguns poucos interesses particulares. Como resultado, dilatam-se as desproporções econômicas e agravam-se as tensões sociais, dificultando, passo a passo, a ascensão horizontal das camadas menos abastadas da população.¹⁰

Para o referido autor, “esse conjunto de fatores vai empurrando o trabalhador de baixa renda para posições cada vez mais periféricas na estrutura urbana, muitas vezes não lhe restando outra possibilidade que a aquisição de terrenos na zona rural.”¹¹

De forma geral, pode-se afirmar que, a manutenção de vazios urbanos onera o contribuinte de forma direta e, de forma indireta, força, os com menor poder de compra, para áreas rurais ou periféricas. Dando cada vez mais a quem menos precisa e tornando a vida de quem menos tem mais difícil.

2 IPTU EXTRAFISCAL COMO FERRAMENTA DA ORGANIZAÇÃO URBANA

Como visto no capítulo anterior, os vazios urbanos, produzidos, de forma expressiva, pela especulação imobiliária, põe óbices ao cumprimento integral da função social da propriedade. Tendo em vista a relativização, ocorrida paulatinamente, ao longo da história, do direito à propriedade, a constituição buscou garantir ferramentas ao estado que objetivam a obtenção de um corpo social menos desigual. Lê-se, em explanação do Ministro Luís Roberto Barroso:

Ao longo do século XX, com o advento do Estado social e a percepção crítica da desigualdade material entre os indivíduos, o direito civil começa a superar o individualismo exacerbado, deixando de ser o reino soberano da autonomia da vontade. Em nome da solidariedade social e da função social de instituições

⁹ ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 4. ed. São Paulo: Brasiliense, 2012. p. 70

¹⁰ CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidade Brasileiras: Seu Controle ou o Caos**: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1992. p. 48

¹¹ CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidade Brasileiras: Seu Controle ou o Caos**: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. p. 54

como a propriedade e o contrato, o Estado começa a interferir nas relações entre particulares, mediante a introdução de normas de ordem pública.¹²

Almejando municiar o poder público com recursos que possibilitem esta intervenção, o legislador positivou, na Carta Magna, de 1988, instrumentos de coerção estatal, viabilizando, ao tratar do Ordem Social, a possibilidade da usucapião, e, dentro do Direito Tributário, a oportunidade do uso extrafiscal do IPTU. Haja vista o foco corrente ser a extrafiscalidade do tributo susodito, faz-se necessária uma breve explanação, acerca da matéria, leciona Paulo de Barros Carvalho:

Consistindo a *extrafiscalidade* no emprego de fórmulas jurídico-tributárias para a obtenção de metas que prevalecem sobre os fins simplesmente arrecadatórios de recursos monetários o regime que há de dirigir tal atividade não poderia deixar de ser aquele próprio das exações tributárias.¹³

Em continuação, discorre a motivação da extrafiscalidade:

Significa, portanto, que, ao construir suas pretensões extrafiscais, deverá o legislador pautar-se, inteiramente, dentro dos parâmetros constitucionais, observando as limitações de sua competência impositiva e os princípios superiores que regem a matéria, assim os expressos que os implícitos.¹⁴

Isto é, a incidência fiscal que transcende o fim meramente arrecadatório. buscando a garantia do cumprimento, além do interesse social secundário, o interesse social primário, aquele, podendo ser visto, de forma geral como interesse do erário, este, sendo o motivo da existência do Estado ao propiciar justiça, segurança e bem estar social.¹⁵

De acordo com Sabbag¹⁶, o IPTU é orientado pela aplicação de incidência de alíquotas progressivas, garantidas pela Carta Maior, arts. 156, § 1.º, I e II, e 182, § 4.º, II. De mais a mais, o autor salienta que, a progressividade pode ter caráter fiscal, buscando

¹² BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: Os Conceitos Fundamentais e a Construção do Novo Modelo**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. paginação irregular

¹³ CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 234

¹⁴ CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário**. p. 234

¹⁵ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: Os Conceitos Fundamentais e a Construção do Novo Modelo**. paginação irregular

¹⁶ SABBAG, Eduardo. **Direito Tributário Essencial**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo Método, 2018.

a satisfação dos interesse social secundário, melhor dizendo, aumento da arrecadação, levando em conta a justiça fiscal, com fulcro no art 145, da Constituição Federal. A segunda possibilidade, é o caráter extrafiscal da progressividade, visando desestimular certas ações, ao identificá-las como danosas ao interesse público.¹⁷

Outro ponto importante, tratado na mesma obra, é alteração dada pela Emenda Constitucional 29, de 2000, incrementando o ferramental de possibilidades dado aos municípios:

Importante mencionar que, até o advento da EC n.º 29/2000, à luz dos arts. 156, § 1.º, e 182, § 4.º, da CF, o IPTU era um imposto norteado apenas pela progressividade extrafiscal no tempo, objetivando dar à propriedade o adequado aproveitamento da propriedade, com o reflexo cumprimento de sua função social.

Com o advento da EC n.º 29/2000, acrescentaram-se ao § 1.º do art. 156 os incs. I e II, prevendo-se a progressividade fiscal, em razão do valor, localização e uso do imóvel.¹⁸

É hialino que, com a mutação decorrente da Emenda supracitada, a Constituição Federal deu mais um passo na direção de garantir uma divisão mais igualitária dos espaços urbanos, pondo óbices à manutenção de vazios urbanos, impondo alíquotas proibitivas ao acúmulo infértil de terras (infértil do ponto de vista social).

Se faz mister ressaltar que, apesar de a cobrança restar garantida na CF, a competência para a implementação do imposto mencionado, é dos municípios

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
I - propriedade predial e territorial urbana;

Outro grande avanço, que visou garantir, aos municípios, a possibilidade de implementar, políticas públicas de reorganização dos espaços vazios, foi a promulgação da Lei nº 10257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade. Este texto, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, dando eficácia de fato ao texto posto.

No que concerne à matéria estudada (IPTU extrafiscal), o texto garante que, constatada a afronta ao cumprimento da função social, o município pode aumentar, pelo prazo de cinco anos consecutivos, o valor da alíquota, não excedendo o dobro do previsto

¹⁷ SABBAG, Eduardo. **Direito Tributário Essencial**. p. 254

¹⁸ SABBAG, Eduardo. **Direito Tributário Essencial**. p. 254

no ano anterior e com limite máximo de quinze por cento do valor do imóvel. Caso não se efetive o cumprimento da função social, a alíquota máxima pode se estender no tempo, ou, caso considerado mais efetivo, o imóvel pode ser desapropriado após o prazo de cinco anos da cobrança, sendo liquidado com títulos da dívida pública, conforme previsto no artigo 8º.

O Estatuto da Cidade, também elucida, no inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 5º o conceito de subutilização, afirmando que é subutilizado o imóvel “cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente”.

Sobre o mesmo tema, o caput do art 5º, da Lei 10527/2001, positiva que a lei municipal que porá em prática tais cobranças e definições de subaproveitamento, definirá as condições e prazos para a implementação das obrigações. Como preconiza Andrade: “Não é, portanto, o genérico desatendimento da função social que autoriza esse tipo de progressividade, mas apenas aquela à obrigação de parcelar, edificar ou utilizar adequadamente nos termos estabelecidos no mencionado art 5º”.¹⁹

Conclui-se que, o IPTU Progressivo Extrafiscal, transfere aos municípios o poder de moderar o uso inadequado do solo, adotando-os de instrumentos fiscais que possibilitam a organização do espaço urbano. Porém, apesar de positivados, esses institutos possuem baixa adesão dos municípios, dependendo dos planos diretores para serem postos em prática. No ano de 2014 apenas 25, dos 110 municípios pesquisados, com mais de 100 mil habitantes, possuíam legislação que possibilitasse o uso extrafiscal do IPTU.²⁰

3 A NÃO APLICAÇÃO

Aconselhados pelos mais experientes a investir em terrenos que jamais perdem a longo prazo com a inflação - fato esse historicamente comprovado de 1966

¹⁹ ANDRADE, Márcia Vieira Marx. O IPTU Progressivo no Tempo como Instrumento da Concretização da Função Social da Propriedade - art. 7º do Estatuto da Cidade. **Revista de Direito Administrativo FGV**. p. 166

²⁰ MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. **Parcelamento, Edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo**: Regulamentação e Aplicação. Brasília: Secretaria de Assuntos Legislativos, 2015. (Pensando o direito nº 56). Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/PoD_56_atualizada_011020153.pdf. Acesso em: 05 dez. 2019. p. 29

para cá -, os filhos das classes média e alta, com disponibilidade de poupança, passaram comprar terra urbana e rural tanto quanto podiam²¹

A afirmação acima transcrita explica muito da relação do brasileiro com as cidades, o acúmulo de imóveis é incentivado, como investimento, para as classes mais abastadas. Segundo Campos Filho, tal tradição se dá, por, em determinado momento histórico, tal investimento ter se tornado o mais rentável e por ser, em comparativo com outros investimentos, um dos mais simples a ser aplicado.²²

A especulação imobiliária torna-se, a partir desta premissa, uma das principais fontes de capital, da parte superior da pirâmide econômica, como já explanado nesta pesquisa, transferindo renda da população para os detentores de terra.

Mas afinal, o que levaria um Estado, com tantas ferramentas para inibir o mau uso do solo, a deixar desobstruída a continuidade do uso lesivo deste? Segundo Barroso, a característica patrimonialista do Estado brasileiro, é enraizada em sua colonização, sendo reflexo do absolutismo português.²³ Em continuação afirma:

A triste verdade é que o Brasil jamais se libertou dessa herança patrimonialista. Tem vivido assim, por décadas a fio, sob o signo da má definição do público e do privado. Pior: sob a atávica apropriação do Estado e do espaço público pelo interesse privado dos segmentos sociais dominantes.²⁴

Apesar da possibilidade da aplicação do referido instituto, até mesmo a definição de subutilização depende da chancela dos segmentos sociais dominantes, ou seja, pôr em prática o IPTU extrafiscal atinge, principalmente, a parcela da sociedade que pode se beneficiar com o acúmulo de terras.

Outrossim, apesar de a confusão entre público e privado ser um legado da colonização portuguesa, os espaços indistintos, frutos desta memória, tomam novas formas com a ascensão do neoliberalismo.

²¹ CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidade Brasileiras: Seu Controle ou o Caos:** o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. p. 50

²² CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidade Brasileiras: Seu Controle ou o Caos:** o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. p. 50

²³ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo:** Os Conceitos Fundamentais e a Construção do Novo Modelo. paginação irregular

²⁴ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo:** Os Conceitos Fundamentais e a Construção do Novo Modelo. paginação irregular

Na concepção de Chomsky, o neoliberalismo pode ser considerado como o arquétipo político e social que define a atualidade. Maximizando objetivos privativos, em detrimento de interesses sociais, dando, a parcelas relativamente pequenas do corpo social, o controle de decisões que impactam a todos.²⁵

Tais parcelas acusam fazem uso de um discurso que põe o Estado e, conseqüentemente, as regulamentações estatais como vilãs, utilizando tanto o poder político, quando o poder midiático para persuadir os menos favorecidos a concordarem com tal posição.

Considerando a explanação de Milton Santos, o discurso que ouvimos, quase que diariamente, de que o Estado deve ser apequenado, serve, principalmente aos interesses da população que se beneficia com a apatia estatal. Citando, diretamente, o autor mencionado: “Não é que o Estado se torne menor. Ele apenas se omite quanto ao interesse das populações e se torna mais forte, mais presente, ao serviço da economia dominante.”²⁶

O IPTU extrafiscal é apenas um de muitos casos onde o estado é usurpado por interesses escusos. Podemos, na mesma linha de raciocínio, para fins exemplificativos, o imposto sobre grandes fortunas, previsto na Constituição de 1988, porém, nunca regulamentado ou, ainda, os diversos perdões e refinanciamentos de dívidas que beneficiaram, ao longo da história recente, alguns dos maiores bancos e empresas de nosso país.

Ao assumir tal postura, o governo transfere riquezas, por meio da omissão estatal, de quem menos tem para os detentores do capital, criando um ciclo retroalimentado, que possibilita a perpetuação de um modelo que beneficia os mais ricos. Sendo este, um dos principais motivos para a não implementação leis que busquem maior equidade social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

²⁵ CHOMSKY, Noam. **O lucro ou as pessoas? neoliberalismo e ordem global**. 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2018. paginação irregular

²⁶ SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 15. ed. Rio de Janeiro: Record, 2008. p. 32-33

Com a finalidade de confirmar os argumentos até aqui narrados, faz-se necessário a rememoração das três premissas basilares ao estudo. Primeiramente, deve-se levar em conta que os vazios urbanos são problemas presentes no cotidiano da maioria dos espaços urbanos, realocando o parco poder econômico das classes mais baixas da pirâmide para os detentores de terra, ao concentrar terras infecundas nas mãos de especuladores imobiliários. Além de, criar uma demanda de serviços públicos, ao elevar os preços de imóveis em localidades centrais, já amparadas por estes serviços, forçando os despossuídos para localidades que não oferecem este tipo de infraestrutura.

Ideando inibir esse tipo de prática, nociva ao interesse público, o legislador, por meio da Constituição Federal e do Estatuto das Cidades, criou maneiras de moderar tal acúmulo, no caso estudado o IPTU progressivo extrafiscal. Todavia, na prática, estas ferramentas muitas vezes não são postas em prática, seja por falta de regulamentação, seja por falta de interesse do administrador de desafiar os interesses de grandes investidores e especuladores.

Com o intuito de entender o motivo de tamanha apatia, é substancial entender a relação das tomadas de decisão com a influência do capital. Boa parte destas, no que concerne ao âmbito público, é feita, tradicionalmente, por pessoas detentoras de haveres ou ligadas a pessoas que o são.

Destarte, apesar de onerar boa parte da população, em favorecimento de poucos, a criação de novos vazios urbanos, assim como, a manutenção dos já existentes, frutos, principalmente, da especulação imobiliária, tende a ser mantida, haja vista ser compatível com a visão do estado neoliberal e, dentro da atual conjuntura, ser o mais benéfico para as classes dominantes, sendo este, o motivo predominante para a não aplicação do IPTU progressivo extrafiscal.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Márcia Vieira Marx. O IPTU Progressivo no Tempo como Instrumento da Concretização da Função Social da Propriedade - art. 7º do Estatuto da Cidade. **Revista de Direito Administrativo FGV**, Rio de Janeiro, v. 245, p. 158-178, mai./ago. 2007.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: Os Conceitos Fundamentais e a Construção do Novo Modelo**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

BRASIL. Constituição Federal: Promulgado em 05 de outubro de 1988. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BRASIL. Lei nº 10.257: Promulgada em 10 de julho de 2001. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BORDE, Andrea de Lacerda Pessôa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas.** 2006. Tese (Doutorado em urbanismo), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidade Brasileiras: Seu Controle ou o Caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil.** 2. ed. São Paulo: Nobel, 1992.

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário.** 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2013

CHOMSKY, Noam. **O lucro ou as pessoas? neoliberalismo e ordem global.** 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2018.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia.** São Paulo: Boitempo, 2015.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. **Parcelamento, Edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo: Regulamentação e Aplicação.** Brasília: Secretaria de Assuntos Legislativos, 2015. (Pensando o direito nº 56). Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/PoD_56_atualizada_011020153.pdf. Acesso em: 05 dez. 2019.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** 4. ed. São Paulo: Brasiliense, 2012.

SABBAG, Eduardo. **Direito Tributário Essencial.** 6. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo Método, 2018.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal.** 15. ed. Rio de Janeiro: Record, 2008.