Introdução

A fim de se compreender a *desapropriação sancionatória*, dividiremos aqui a desapropriação em dois grupos:

1. No primeiro, encontram-se as expropriações que possuem *caráter sancionatório*, no sentido de *punição*, de *penalidade*, ao proprietário privado que não se atentou à função social de sua propriedade.
2. No outro grupo, encontra-se o uso da ferramenta da desapropriação em razão da supremacia do interesse público sobre o interesse privado. Neste caso, não há qualquer relação entre a atitude do proprietário e o ato da desapropriação; não se fala então na punição do particular, devendo-se ressarci-lo pelos danos causados com indenização justa e prévia.

Para identificarmos a *desapropriação sancionatória* (primeiro grupo), saibamos que ela poderá incidir sobre bem imóvel *urbano*, *rural* ou, ainda, sobre propriedades que forem utilizadas para plantação e cultivo de *substâncias psicotrópicas* ou que tenham se utilizado de *mão de obra escrava.* Para as duas últimas situações, a desapropriação terá **caráter confiscatório** e as estudaremos, então, separadamente no tópico de *desapropriação confiscatória*.

Desapropriação sancionatória urbana

Competência

A competência para se utilizar da ferramenta da desapropriação sancionatória urbana será exclusiva dos **municípios**.

Indenização

Ocorrerá por meio de emissão de *título de dívida pública* com prazo para resgate de até *10 anos.*

Fundamentação legal

A esse respeito, dispõe a Constituição Federal em seu art. 182, §4º, III:

> 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.
>
> (...)
>
> §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.

Veja que destacamos o advérbio *sucessivamente*, lançado no §4º: a desapropriação sancionatória urbana não será a primeira medida adotada pelo município, mas serão adotadas as medidas de cada inciso, sucessivamente, uma após a outra; ou seja, a desapropriação virá somente depois de terem sido aplicadas as medidas dispostas nos incisos I e II sem obtenção dos resultados desejados.

Sendo assim, não promovendo o adequado aproveitamento de sua propriedade nem após a medida de parcelamento ou edificação compulsórios e a de imposto aumentado progressivamente, o particular terá de arcar com a desapropriação, a respeito do que será notificado pelo próprio município.

Vale ressaltar: independentemente do cumprimento das medidas sucessivas anteriores, a desapropriação sancionatória urbana poderá ocorrer se a área onde se localiza o bem a ser expropriado estiver incluída no plano diretor do município.

Registre-se, por fim, que o detalhamento de todos os passos para que o Poder Público alcance a desapropriação sancionatória urbana está disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089/2015), cuja leitura e análise é fundamental para a segunda fase do Exame de Ordem em Direito Administrativo, já que ambos tratam de temas muito relevantes para a matéria (usucapião especial de bem imóvel urbano, direito de superfície, operações urbanas consorciadas, etc.)