

02/12/2015 - 05:00

Justiça reduz IPTU de prédio sem Habite-se

Por **Joice Bacelo**

prédio

Rodrigo Antonio Dias: prefeitura cobrou IPTU antes da efetiva utilização do

Uma construtora obteve antecipação de tutela (espécie de liminar) que impede a Prefeitura de São Paulo de cobrar IPTU de um prédio antes da emissão do Habite-se - o certificado de conclusão da obra. Com a decisão da 7ª Vara de Fazenda Pública de São Paulo, a empresa conseguiu reduzir em mais de R\$ 50 mil o imposto a ser pago.

No processo, a construtora discute o momento em que o imóvel passou da classificação "territorial" para "predial". A situação, segundo especialistas, é enfrentada com frequência pelas empresas do setor. Por isso, consideram a decisão importante.

A cobrança foi lançada pelo município no momento em que a construtora apresentou a Declaração Tributária de Conclusão de Obras (DTCO) - procedimento prévio para a obtenção do Habite-se. O intervalo entre essas duas etapas foi de cerca de dois meses e, por isso, gerou diferença no valor a ser pago.

Representante da construtora no caso, o advogado Rodrigo Antonio Dias, do Tubino Veloso, Vitale, Bicalho e Dias Advogados, afirma que, para efeito da legislação urbanística da cidade, um imóvel só pode ser considerado adequado à habitação depois de o Habite-se ser emitido. "Ou seja, a prefeitura cobrou o imposto antes da efetiva utilização do prédio", diz.

O advogado afirma que a banca tem outras cerca de dez ações sobre o mesmo assunto em andamento na Justiça. Segundo ele, os valores da diferença cobrada pelo imposto entre a DTCO e o Habite-se chega a mais de R\$ 500 mil em alguns desses processos. "Estamos falando de grandes empreendimentos", afirma.

Em São Paulo, a cobrança proporcional do IPTU é permitida desde 2011, por meio da Lei nº 15.406. A norma autorizou o município a fazer uma segunda cobrança no mesmo ano caso uma edificação seja construída em um terreno. Ou seja, o proprietário paga o IPTU territorial no início do ano e se no mês de junho, por exemplo, erguer um prédio no local, terá de pagar o predial referente aos últimos seis meses do ano. Antes, a cobrança era lançada apenas no início do ano, de acordo com a categoria do imóvel (territorial ou predial).

Por meio de nota, a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico informa que "não há erro quando se efetua o lançamento do imposto predial a partir de uma DTCO". Segundo o órgão, a cobrança tem como base a lei de 2011. Na nota, cita a alínea "a" do artigo 9º, que prevê a DTCO, entre outras quatro possibilidades, como instrumento para se presumir que edificações estejam concluídas.

Especialista na área, o advogado Maucir Fregonesi Júnior, do Siqueira Castro Advogados, chama a atenção, no entanto, para o Decreto Municipal nº 56.235, de julho, que consolida as leis tributárias do município de São Paulo.

O artigo 4º estabelece que "para os efeitos do imposto [IPTU], considera-se construído todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades". Para o advogado, essa condição só é possível com a emissão do Habite-se. "O fato de ter concluído a obra e dado entrada no pedido do Habite-se não é, por si só, fato gerador do imposto", afirma.

A tributarista Carolina Romanini Miguel, do Machado Associados, também discorda da prefeitura. Ela entende que o Habite-se é o único documento admitido pela legislação para "tornar formalmente habitável uma construção imobiliária".