



Fernanda Approbato: Cobrar predial antes do Habite-se é indevido

A Prefeitura de São Paulo vem regularmente procedendo a lançamentos complementares para cobrança do imposto predial quando da apresentação pelos contribuintes das Declarações de conclusão de obra de suas incorporações, ou seja, em momento anterior à concessão do Habite-se.

No entanto, estes lançamentos complementares, apesar de baseados em lei municipal, são completamente indevidos. Somente em etapa posterior, com a efetiva concessão do Habite-se pela prefeitura e o integral cumprimento de todas as formalidades administrativas e legais, é que há a constatação formal das condições de habitabilidade das edificações.

Ora, é sabido que o fato gerador do IPTU é a propriedade e, dos conceitos trazidos pelo Código Civil, este está diretamente relacionado à possibilidade potencial e/ou efetiva de utilização, econômica ou não, do bem imóvel.

Logo, é óbvio que no caso de incorporação, a materialidade do imposto predial apenas se aperfeiçoará com a possibilidade da efetiva habitação, o que ocorre somente após a autorização para se utilizar e dispor das unidades autônomas.

Tanto é verdade que a própria Lei municipal 6.989/66, em seu artigo 4º, dispõe que a edificação se considera existente, para efeito de incidência do IPTU, desde o instante em que ofereça condições de habitabilidade (uso/habitação).

Ademais, a Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal determina que o Certificado de Conclusão – Habite-se, tem por função a certificação da regularidade da obra, com verificação do atendimento de todos os parâmetros urbanísticos exigidos para efeito do exercício do direito de edificar.

Desse modo, forçoso concluir que somente quando se obtém formalmente o Certificado de Conclusão é que se tem atestada a regularidade das obras e o atendimento das normas pertinentes ao direito de edificar, nos moldes da legislação municipal.

Frise-se também a esse respeito que apenas após a obtenção do Certificado de Conclusão da obra é que se pode averbar a construção no Cartório de Registro de Imóveis e promover a individualização e discriminação das unidades autônomas, encerrando a incorporação imobiliária.

Portanto, sem a concessão do Habite-se existe para fins jurídicos tão somente uma construção irregular, que não atende aos mandamentos de política urbana do município e não pode ser destinada aos fins econômicos almejados na incorporação, quais sejam, fruição e utilização, potencial ou efetiva, pelos adquirentes de cada uma das unidades autônomas erigidas.

Evidente, assim, que a Declaração de Término da Obra – DTCO nada mais é do que mera formalidade documental prévia e necessária à concessão do Habite-se, tal qual ocorre em relação à necessidade de apresentação do Certificado de Quitação do ISS.



Não há que se falar, portanto, em ocorrência de fato gerador do imposto predial quando da entrega da DTCO, mas, apenas a partir da aquisição da condição de habitabilidade e de edificação regular, o que ocorre exclusivamente com a expedição formal do Habite-se pela administração pública.

Assim, os contribuintes que se veem onerados com a cobrança irregular do imposto predial nessas condições pelo Fisco Municipal devem se socorrer do Poder Judiciário para buscar a declaração de sua inexigibilidade, recuperar valores eventualmente recolhidos a maior e/ou suspender sua cobrança.

Date Created

13/02/2016