



## **IPTU só pode ser cobrado após emissão do Habite-se, decide juiz**

A cobrança de IPTU sobre a área construída só pode ser exigida a partir da emissão do Habite-se. Foi o que entendeu o juiz Kenichi Koyama, da 11ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, ao acolher recurso de uma incorporadora contra a capital paulista.

A prefeitura passou a cobrar das empresas o IPTU desde a DTCO (Declaração de Conclusão da Obra). Este é um estágio anterior à concessão do Habite-se, certificado que permite que os imóveis possam ser utilizados. Para o juiz, a propriedade e a posse com a DTCO é meramente formal, por isso a cobrança é indevida.

Segundo Koyama, o tributo sobre a área construída pode ser cobrado, “incluindo-se eventuais lançamentos complementares, a partir do 'habite-se', pelo período proporcional restante do ano, porque o aspecto temporal do tributo é anual. Significa dizer que ele se constitui no período de ano, com base em 1º de janeiro. Entretanto, apesar de anual, admite complementação, sendo que tal não se confunde com violação do período-base”.

A incorporadora foi defendida no processo pelo advogado **Bruno Henrique Coutinho de Aguiar**, do escritório Rayes & Fagundes Advogados Associados. Ele explica que, entre a conclusão da obra e a obtenção do Habite-se, leva-se alguns meses, em geral, pela demora e burocracia dos próprios órgãos governamentais.

“O prédio ainda não pode ser ocupado ou utilizado de forma alguma. Mas, mesmo assim, a prefeitura vem exigindo o IPTU inclusive desse período de tempo”, critica o advogado.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**Date Created**

13/06/2018