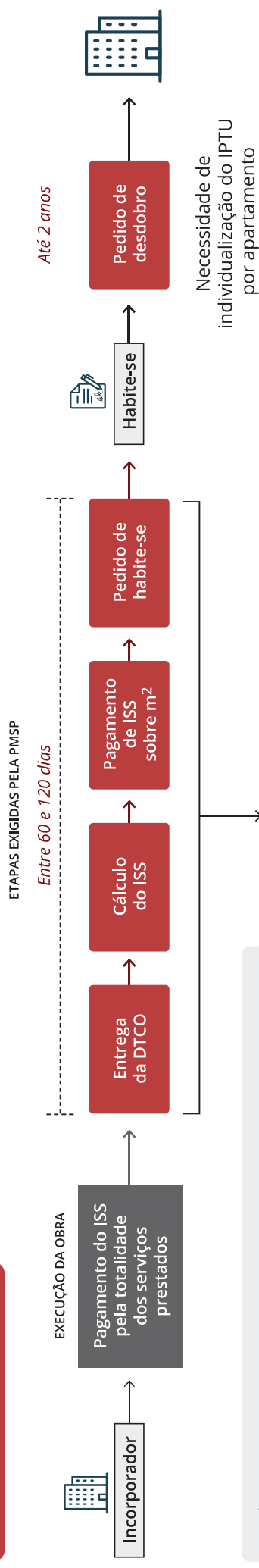


# HABITE-SE: NECESSIDADE DE MODERNIZAÇÃO

Sistema de atual é burocrático, gera judicialização, vulnerabilidade do processo e penaliza o adquirente de moradias na cidade de São Paulo

## A NOVELA DO HABITE-SE



### A COBRANÇA DE ISS SOBRE M² É REPUJADA PELO PODER JUDICIÁRIO

**TJSP afasta a pauta:**  
 Dos 335 casos procedentes em 1ª instância, 324 casos foram favoráveis ao contribuinte, afastando a pauta fiscal

**Motivos de Improcedência:**

- ausência de prova; 22 casos
- verificação da irregularidade da contabilidade; 7 casos

**Entendimento do TJSP:**  
 Inadmissibilidade do cálculo do imposto com base em pauta fiscal – Hipótese excepcional (art. 148 do CTN) – Base de cálculo utilizada pela municipalidade que diz respeito ao valor do m², segundo pauta de preços mínimos expedida pelo poder executivo, e não sobre o valor dos serviços prestados – Afrenta ao princípio da legalidade



#### POSICIONAMENTO DO TJSP (de 2018 até 2022):



■ Favoráveis ao contribuinte  
■ Desfavoráveis ao contribuinte  
■ Reformadas a favor do contribuinte

### VINCULAÇÃO ILEGAL DE ISS

- Prefeitura cobra ISS sobre m² para liberação do habite-se
- **Judiciário considera essa cobrança ilegal**
- Incorporadoras conseguem o habite-se com mandado de segurança

Prefeitura não consegue cobrar esse valor de empresas que têm condição de entrar na justiça, perdendo todos os processos e sendo condenada a pagar honorários e custos do processo

### Cobrança irregular de IPTU (duplicidade, sem isenção etc.)

- Durante todo o prazo de tramitação do Habite-se e individualização, houve pagamento do IPTU do terreno
- Na atualização do IPTU a cobrança do Imposto predial é emitida desde a entrega da DTCO, gerando cobranças em duplicidade e em "atraso", algumas vezes de forma irregular (diversos cancelamentos de lançamentos)
- O contribuinte é obrigado a abrir processos administrativos para restituição dos valores pagos em duplicidade. Sistema de fraude já identificado pela PMSP
- Contribuinte entra na Justiça para contestar cobranças realizadas pela PMSP (em desacordo com Código Tributário Nacional)
- Cobrança de IPTU de pessoas que são isentas (baixa renda)

## CONSEQUÊNCIAS

- ✗ Cobrança ilegal de ISS sobre m² (além do ISS já recolhido sobre os serviços tomados)
- ✗ Cobrança de IPTU Predial antes de ficar caracterizada a habitabilidade do imóvel
- ✗ Cobrança de IPTU em duplicidade
- ✗ Cobrança ilegal de IPTU de contribuintes isentos (baixa renda)
- ✗ Vinculação ilegal da emissão do Habite-se ao pagamento de tributo
- ✗ Incentivo a judicialização
- ✗ Aumento de custos para a PMSP
- ✗ Burocracia excessiva
- ✗ Incentivo à informalidade
- ✗ Atraso na entrega dos imóveis
- ✗ Problemas de repasse com bancos
- ✗ Encarecimento da moradia
- ✗ Vulnerabilidade que pode comprometer a integridade do processo