



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000282543

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1077143-83.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido CBR 046 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U." de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EDSON FERREIRA (Presidente sem voto), OSVALDO DE OLIVEIRA E J. M. RIBEIRO DE PAULA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

SOUZA NERY
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

REEXAME NECESSÁRIO Nº 1077143-83.2023.8.26.0053

RECORRENTE: JUÍZO *EX OFFÍCIO*

RECORRIDO: CBR 046 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e OUTROS

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 60.262 (BS)

DIREITO ADMINISTRATIVO E TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO. REEXAME NECESSÁRIO. HABITE-SE. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO DE ISSQN. DESPROVIMENTO.

I. Caso em exame

Trata-se de reexame necessário contra a sentença que concedeu a segurança reconhecendo o direito à expedição do Certificado de Conclusão de Obra – Habite-se do empreendimento, independentemente do recolhimento do ISSQN.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão é a legalidade do condicionamento da emissão do Habite-se ao pagamento de débitos fiscais de ISSQN e a competência para a análise dessa exigência.

III. Razões de decidir

3. A competência para o julgamento é de uma das Câmaras descritas na Resolução nº 623/2013, pois a questão do ISSQN é secundária, sendo o objeto principal a regularidade dos atos administrativos.

4. O condicionamento da emissão do Habite-se à quitação de débitos fiscais é um meio indevido de coerção do contribuinte, devendo o Poder Público formalizar o título e ajuizar ação executiva em caso de débito.

5. A expedição do Habite-se não deve ser condicionada ao pagamento do ISSQN, pois são tributos distintos, e a imposição de restrições ao contribuinte inadimplente viola os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, conforme as Súmulas 70, 323 e 547 do STF.

6. O ato da autoridade coatora, que condicionou a expedição do Habite-se ao pagamento do ISSQ, ofende o direito líquido e certo da impetrante, justificando a concessão da segurança.

IV. Dispositivo e tese

7. Negado provimento ao reexame necessário.

8. Tese de julgamento: "1. A expedição do Habite-se não pode ser condicionada ao pagamento de ISSQN. 2. O condicionamento imposto pelo Poder Público viola direitos do contribuinte e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade."

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Legislação: Lei nº 6.830/80.

Jurisprudência: ARE 731833/RS, Rel. Min. CELSO DE MELLO.

Jurisprudência: Conflito de Competência Cível nº 0015404-96.2020.8.26.0000, Rel. Desembargadora ISABEL COGAN.

Trata-se de reexame necessário contra a r. sentença que concedeu a ordem de segurança no presente *writ* impetrado por *CBR 046 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.* contra ato praticado pelo *SECRETÁRIO DE URBANISMO E LICENCIAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO* e *OUTRO*, e reconheceu o direito da impetrante de ter expedido o Certificado de Conclusão de Obra – *Habite-se* do empreendimento *VIVAZ ESTAÇÃO ITAQUERA – FASE 2*, independente do prévio recolhimento do ISSQN.¹

Certificado o decurso do prazo legal para interposição de recursos voluntários a fl. 249, subiram-nos os autos apenas em razão do reexame necessário.

É o relatório.

Decisão submetida ao reexame necessário, por força do disposto no § 1º do artigo 14 da Lei nº 12.016/2009.

Inicialmente, destaque-se que, apesar da matéria tratada no presente recurso estar relacionada à exigência de tributo municipal (ISS), a competência para o seu julgamento é de uma das Câmaras descritas no artigo 3º, inciso I, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, na medida em que a questão relativa ao ISS é secundária, pois, o objeto principal da ação está relacionado ao controle de regularidade dos atos administrativos.

¹ Fls. 238-241 – prolatada pela MMª. Juíza de Direito Drª. MARICY MARALDI, da 10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, cujo relatório se adota.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nesse sentido, aliás, recente julgado da Col. Turma Especial:

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. Conflito suscitado pela 11ª Câmara em face da 14ª Câmara, ambas desta Seção de Direito Público Expedição do Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se) condicionada ao prévio recolhimento do ISSQN Ausência de discussão sobre a exação do tributo, inexistindo controvérsia a respeito da relação tributária propriamente Discussão versa única e exclusivamente sobre a legalidade e constitucionalidade da exigência do tributo para fins de expedição do "Habite-se" Cerne do litígio envolve a atividade administrativa, na sua essência. CONFLITO CONHECIDO e ACOLHIDO para estabelecer a competência, no plano recursal, da 11ª Câmara de Direito Público.” (Conflito de Competência Cível nº 0015404-96.2020.8.26.0000; Relatora Desembargadora ISABEL COGAN; Órgão Julgador: Turma Especial - Publico; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; j. 29.06.2020)

Prosseguindo, de fato, o condicionamento da emissão do alvará de *Habite-se* à quitação de débitos fiscais, constitui indevido meio de coerção do contribuinte.

Em que pese o estabelecimento pelo artigo 83, I, da Lei Municipal 6.989/1966 do requisito de prova de quitação de débitos de ISSQN para a expedição do Certificado *Habite-se*, tem-se que esse dispositivo vai de encontro ao valor social da livre iniciativa, que rege a ordem econômica constitucional com fundamento nos artigos 1º, IV, e 170, *caput*, da Carta Magna.

Decerto, o rechaço à emissão de um certificado que permite a comercialização de um imóvel representa obstrução à livre iniciativa, pois configura o uso de meio indireto coercitivo para pagamento de tributo, prática considerada inconstitucional pela Súmula nº 323 do Supremo Tribunal Federal.

Note-se que o procedimento especial de cobrança de créditos fiscais está descrito na Lei nº 6.830/1980, assim, uma vez verificada a existência de débito,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

basta que o Poder Público formalize o título e ajuíze ação executiva, não podendo valer-se, portanto, da exigência de prévio pagamento ou quitação do débito para a concessão do *Habite-se* .

Aliás, na lição de HELY LOPES MEIRELLES:

“A polícia das construções efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo a sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano” (Direito Municipal Brasileiro, 16ª ed., São Paulo, Malheiros, 2008, p. 495).

Assim, a expedição de *Habite-se* não se confunde com a exigência do prévio recolhimento do ISSQN.

Com efeito, o primeiro, é uma taxa que se cobra para verificação das condições de habitabilidade do prédio, depois de pronto; já, o segundo, é imposto incidente sobre prestação de serviços, sendo distintos os fatos que geram um e outro.

Sendo assim, não se pode condicionar a expedição do *Habite-se* ao pagamento do ISSQN, quando devido.

Ademais, a imposição de restrições ao exercício das atividades do contribuinte inadimplente, como meio coercitivo para a cobrança do tributo, é descabida e viola o disposto nas Súmulas 70, 323 e 547 da Suprema Corte.

Nesse sentido, julgado do Col. Supremo Tribunal Federal, em caso análogo:

“SANÇÕES POLÍTICAS NO DIREITO TRIBUTÁRIO. Inadmissibilidade da utilização pelo poder público, de meios gravosos e indiretos de coerção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

estatal destinados a compelir o contribuinte inadimplente a pagar o tributo (Súmulas 70, 323 e 547 do STF) Restrições estatais, que, fundadas em exigências que transgridem os postulados da razoabilidade e da proporcionalidade em sentido estrito, culminam por inviabilizar, sem justo fundamento, o exercício, pelo sujeito passivo da obrigação tributária, de atividade econômica ou profissional lícita Limitações arbitrárias que não podem ser impostas pelo estado ao contribuinte em débito, sob pena de ofensa ao “substantive due process of law” Impossibilidade constitucional de o estado legislar de modo abusivo ou imoderado (RTJ 160/140-141 RTJ 173/807-808 RTJ 178/22-24)- O Poder de Tributar que encontra limitações essenciais no próprio texto constitucional, instituídas em favor do contribuinte “não pode chegar à desmedida do poder de destruir” (Min. Orosimbo Nonato, RDA 34/132) A prerrogativa estatal de tributar traduz poder cujo exercício não poder comprometer a liberdade de trabalho, de comércio e de indústria do contribuinte A significação tutelar, em nosso sistema jurídico, do “estatuto constitucional do contribuinte” Doutrina Precedentes Recurso Extraordinário a que se nega seguimento “ (ARE 731833/RS, Relator Ministro CELSO DE MELLO, j. 7/2/2013, DJe 21/2/2013).

Assim, o ato da autoridade tida por coatora, consistente no condicionamento do pagamento do débito de ISSQN para expedição do *Habite-se* , ofende, indubitavelmente, direito líquido e certo da impetrante, razão pela qual a pretensão jurisdicional veiculada devia mesmo ser atendida como foi, ficando mantida a r. sentença que concedeu a ordem de segurança.

Para efeito de prequestionamento, cumpre assinalar terem sido apreciadas todas as questões invocadas e não ter havido violação a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional.

Pelos motivos expendidos, proponho aos meus ilustres pares que seja *negado provimento* ao reexame necessário, nos termos da fundamentação acima.

José Orestes de **SOUZA NERY**
Relator
(Assinatura eletrônica)