



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1071126-94.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido STAMFORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Remessa Necessária Cível nº 1071126-94.2024.8.26.0053

Processo originário nº 1071126-94.2024.8.26.0053¹

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrido: Stamford Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Comarca: 7ª Vara de Fazenda Pública - São Paulo

Voto nº 10978

DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. EXPEDIÇÃO DE "HABITE-SE". IMPOSSIBILIDADE DE CONDICIONAMENTO AO PAGAMENTO DE ISS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Reexame necessário contra sentença que concedeu segurança para autorizar a expedição do "habite-se" sem quitação do ISS, referente ao empreendimento "Condomínio Mirã Butantã", observados os requisitos legais.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível condicionar a expedição do "habite-se" ao pagamento prévio do ISS.

III. Razões de Decidir.

3. A Lei Municipal nº 6.989/66 exige quitação do ISS para expedição do "habite-se", mas tal exigência constitui coerção inadmissível, pois o Município possui meios jurídicos próprios para cobrança de créditos tributários.

4. Precedentes do STF e deste Tribunal confirmam a impossibilidade de uso de meios coercitivos para compelir o pagamento de tributos.

IV. Dispositivo e Tese.

5. Recurso desprovido.

VISTOS.

Trata-se de reexame necessário contra a r. sentença que

concedeu a segurança, para determinar a emissão do "habite-se" em relação à obra do empreendimento "Condomínio Mirã Butantã", independente da existência de débitos de ISS, desde que preenchidos os demais requisitos legais, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC. Sem condenação em honorários advocatícios (fls. 148/153).

Recurso tempestivo, dispensado o preparo, nos termos do artigo 39 da Lei 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O reexame necessário não comporta provimento.

Pretende a impetrante a concessão da segurança para assegurar o seu direito líquido e certo e determinar que as autoridades coatoras se abstenham de condicionar e vincular a expedição do "Habite-se" ao prévio recolhimento do ISSQN.

A Lei Municipal nº 6.989/66, que dispõe sobre o sistema tributário do Município de São Paulo, prevê em seu art. 83, inciso I, a exigência de quitação do ISS para a expedição do "Habite-se":

Art. 83 - A prova de quitação deste imposto é indispensável:

I – à expedição de "Habite-se" ou "Auto de Vistoria" e à conservação de obras particulares;

(...)

O artigo 8º, § 2º, da Lei Municipal nº 15.406/11, ainda

dispõe que:

Art. 8º - No momento em que for concluída a prestação de serviço de execução de obra de construção civil, demolição, reparação, conservação ou reforma de determinado edifício, deverão ser declarados os dados do imóvel necessários para fins tributários, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

...

§ 2º - A emissão do certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS dar-se-á somente com a apresentação da declaração dos dados do imóvel a que se refere o "caput" deste artigo.

No entanto, condicionar a expedição do "Habite-se" à inexistência de débitos constitui forma de coerção inadmissível e arbitrária, na medida em que o Município possui meios jurídicos próprios para a satisfação de seus créditos.

Sobre o tema, o Egrégio Supremo Tribunal Federal já firmou entendimento sobre a impossibilidade de o Fisco adotar medidas de coerção, objetivando compelir o contribuinte a realizar o pagamento do tributo devido:

EMENTA: AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRADO. DIREITO TRIBUTÁRIO. NECESSIDADE DE RECOLHIMENTO DE ISS-QN PARA LIBERAÇÃO DE "HABITE-SE" DE IMÓVEL. SANÇÃO POLÍTICA. IMPOSSIBILIDADE DO USO DE MEIOS COERCITIVOS PARA COMPELIR AO PAGAMENTO DE TRIBUTOS. PRECEDENTES. NATUREZA JURÍDICA DO

"HABITE-SE": SÚMULA N. 280 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO (ARE 1181820 AgR-terceiro, Relatora: **Cármem Lúcia**, Segunda Turma, julgado em 05/11/2019, Processo Eletrônico DJe-256 Divulg 22-11-2019 Public 25-11-2019 – negrito não original).

Em caso análogo, o Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade de lei municipal que utiliza meio coercitivo para a cobrança de tributos. Confira (negrito e grifo não originais):

*ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE INCISO VI, DO ARTIGO 2º DA LEI MUNICIPAL Nº 1.524/80 E ARTIGO 69, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ – **CONCESSÃO DE HABITE-SE CONDICIONADA À APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO – DESCABIMENTO – MEIO DE COAÇÃO AO PAGAMENTO DA DÍVIDA** – Vedação Arts. 5º, XIII, LIV, e 170, parágrafo único, da CF/88, Súmulas 547 do STF e 70 e 323 do STJ Arguição acolhida – **Deve ser acolhida a arguição de inconstitucionalidade de lei MUNICIPAL que abriga meio coercitivo indireto de cobrança de tributos, a ofender os princípios do contraditório, ampla defesa, devido processo legal e liberdade de exercício profissional** (TJSP; Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível 0068152-18.2014.8.26.0000; Relator (a): **João Negrini Filho**; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2015; Data de Registro: 27/02/2015).*

Uma vez que o Município dispõe de meio processual adequado para a cobrança de seus créditos tributários, qual seja, a Lei nº 6.830/80, a exigência de prévio recolhimento do tributo mostra-se abusiva.

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, cujas ementas são transcritas como razão de decidir (negrito e grifo não originais):

*APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO - ISSQN – Período de outubro de 2017 a outubro de 2022 – Insurgência de ambas as partes em face da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido - **Concessão de "Habite-se" condicionada ao pagamento do ISSQN - – Inadmissibilidade – Meio coercitivo que não se coaduna com a forma regular de cobrança do crédito tributário condicionar a expedição de "habite-se" ao recolhimento do ISSQN com base em valores definidos "por pauta fiscal – Precedentes** – Repetição do indébito devida, de todos os valores nos últimos cinco anos, contados da propositura da ação, a ser apurado em liquidação de sentença – Pretensão que não se confunde com pedido genérico, o que afasta a sucumbência recíproca - Sentença reformada em parte para afastar a sucumbência recíproca e condenar a Fazenda Municipal a arcar integralmente ao pagamento do ônus da sucumbência – Recurso do Município improvido e recurso da autora provido (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1017880-61.2021.8.26.0451; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Piracicaba - 1ª Vara da Fazenda*

Pública; Data do Julgamento: 14/09/2023; Data de Registro: 15/09/2023);

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – Expedição de Habite-se condicionada ao recolhimento de ISS – Impossibilidade – Ato administrativo de natureza técnico urbanística relativo à segurança, solidez e condições do imóvel, que não se confunde com o fato gerador tributário –

*Reexame necessário desprovido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1061404-41.2021.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/03/2022; Data de Registro: 29/03/2022);*

Reexame necessário. Mandado de segurança. Acolhimento parcial do pedido. Expedição de alvará de "habite-se", independentemente de pagamento de imposto sobre serviços de qualquer natureza. Admissibilidade. Meio de coerção do contribuinte.

*Previsão legal de como se efetua a cobrança de créditos tributários. Precedentes desta corte. Sentença alterada para conceder a segurança (TJSP; Remessa Necessária Cível 1001834-60.2020.8.26.0506; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/04/2021; Data de Registro: 29/04/2021);*

REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança –

Sentença que concedeu a ordem para afastar a exigência de prévia quitação de débitos de ISS para o fim de expedição do "Habite-se" – Manutenção do r. decisório – Inadmissibilidade do referido meio de coerção – Existência de meios próprios para a satisfação dos créditos fazendários (Lei nº 6.830/80) – Entendimento deste E. Tribunal de Justiça e dos Tribunais Superiores – Recursos Oficial não provido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1017298-91.2021.8.26.0053; Relatora: **Silvana Malandrino Mollo**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/04/2022; Data de Registro: 25/04/2022).

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença pelos seus próprios fundamentos.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Oficial.

ADRIANA CARVALHO
Relatora