



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334475

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2391007-29.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PERASSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2391007-29.2024.8.26.0000

Agravante: Perassi Empreendimentos Imobiliários Ltda - Epp

Agravada: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

Voto nº 24086

EMENTA: Direito Tributário. Agravo de Instrumento. Inexistência de Relação Jurídica. Recurso provido.

I. Caso em Exame

Ação declaratória de inexistência de relação jurídica proposta contra o Município de São Paulo referente ao ISS complementar em empreendimento imobiliário. A questão envolve a vedação da utilização de meio indireto de coerção para fins de pagamento de tributo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de utilização de meios indiretos de coerção para o pagamento de tributos, especificamente no contexto do ISS complementar em empreendimentos imobiliários.

III. Razões de Decidir

3. Aplicação das Súmulas nºs 70, 323 e 547 do STF, que vedam a utilização de meios indiretos de coerção para cobrança de tributos.

4. Presença dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, que justificam a concessão da medida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Vedação de meios indiretos de coerção para pagamento de tributos. 2. Concessão de medida com base no artigo 300 do CPC.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 300.
Jurisprudência Citada:
STF, Súmulas nºs 70, 323 e 547.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **PERASSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP** contra a decisão que, nos autos da ação declaratória de inexistência de relação jurídica ajuizada em face da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, indeferiu o pedido de tutela antecipada que objetiva afastar a exigência de quitação do ISS para a expedição do Certificado de Conclusão de Obra (“habite-se”) do Edifício André Perassi erigido pela autora.

A agravante alega que realizou a construção de um empreendimento imobiliário e solicitou o Certificado de Conclusão de Obra após a conclusão em 30 de maio de 2023; foi surpreendida em maio de 2024 com a exigência de pagamento de ISS no valor de R\$ 255.804,49 como requisito para a sua emissão, com base no artigo 83, inciso I, da Lei Municipal nº 6.989/66, que é inconstitucional por se tratar de meio coercitivo indireto para o pagamento de tributo, devendo ser aplicadas ao caso as Súmulas nºs 70, 323 e 547 e Temas nºs 31 e 835 do STF. Requer a antecipação da tutela recursal para que a concessão do “habite-se” seja determinada independentemente de pagamento de ISS.

O recurso foi recebido com a concessão parcial da tutela requerida, tendo a municipalidade apresentado contrarrazões às fls.148/155.

É O RELATÓRIO.

Sem pretensão de adentrar no mérito da ação, na qual se discute a legalidade ou não dos lançamentos complementares de ISS após o encaminhamento da DTCO (Declaração tributária de Conclusão de Obra) pela autora, há que se verificar se os pressupostos necessários à concessão da tutela recursal se encontram ou não presentes para a manutenção ou reforma da decisão agravada.

Sobre o tema, importante colacionar os ensinamentos da doutrina:

“Para não transformar a liminar satisfativa em regra geral, o que afetaria, de alguma forma, a garantia do devido processo legal e seus consectários do direito ao contraditório e ampla defesa antes de ser o litigante privado de qualquer bem jurídico (CF, art. 5º, incisos LIV e LV), a tutela antecipatória submete a parte interessada às exigências da prova inequívoca do alegado na inicial. Além disso, o juiz para deferi-la deverá restar convencido de que o quadro demonstrado pelo autor caracteriza, por parte do réu, abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório, ou, independentemente da postura do réu, haja risco iminente para o autor de dano irreparável ou de difícil reparação, antes do julgamento de mérito da causa” (THEODORO JÚNIOR, HUMBERTO Curso de direito Processual Civil, V. 1, Rio de Janeiro: Forense, 2010 p. 373).

Dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil: “A

tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

O “*Habite-se*” é um documento que atesta que o imóvel foi construído segundo as exigências e legislação estabelecidas pela prefeitura local para a aprovação de projetos, quanto às condições de habitabilidade, enquanto o ISS é tributo incidente sobre a prestação de serviço para terceiro.

No entanto, a legislação municipal impõe a prova da quitação do ISS como requisito à expedição do “*Habite-se*” (art.83, inciso I, da Lei Municipal nº 6.989/66). Todavia, considerando-se que para o recebimento de tributos há modo e procedimento adequado, o meio coercitivo de cobrança é vedado pelas Súmulas 70, 323 e 547 do Supremo Tribunal Federal, matéria pacífica na jurisprudência da Corte Suprema:

“Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso extraordinário interposto de acórdão, cuja segue transcrita: “DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ISS. NAO INCIDÊNCIA. OBRA PROPRIA. RESIDÊNCIA FAMILIAR. CONCESSÃO DE HABITE-SE CONDICIONADO AO PAGAMENTO DE TRIBUTOS. I - Possui legitimidade ad causam passiva na ação mandamental o secretário de finanças do município de Goiânia, que e a autoridade direta responsável pela

execução da lei que regulamentou o ISS - Imposto Sobre Serviço. II - A pessoa física que em terreno seu constrói, de forma direta, residência para sua moradia, não está sujeita ao pagamento de ISS. III - Se a parte interessada cumpriu com todas as exigências da construção civil, não se pode negar a expedição do 'habite-se', sob a alegação de que não teria sido quitado o ISS - Imposto Sobre Serviço, já que tal circunstância caracteriza manifesta ilegalidade, consubstanciada na utilização de meio indireto de coerção para fins de pagamento de tributo. REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDAS E IMPROVIDAS” (fls. 27-28) (...).” - (AI nº 817374 GO, Rel. Min. RICARDO LEWANDOWSKI, j. 8/5/2012).

Nesse sentido são os precedentes desta Câmara:

“ISS Construção civil - Município de São Paulo - Impetração de mandado de segurança com vistas à obtenção de “habite-se” - Hipótese em que a recusa se funda na ausência de recolhimento do imposto - Inadmissibilidade, todavia, dessa subordinação - Concessão do alvará sujeita ao exame de requisitos diversos - Precedentes desta Corte - Recursos oficial e voluntário não providos.”. (Apelação /Remessa Necessária nº 1062832-63.2018.8.26.0053, Rel. Des. Erbetta Filho, j.12/9/2019).

“APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ISS sobre construção civil - Expedição de “Habite-se” condicionada ao pagamento do tributo - Impossibilidade - Precedentes do STF, do STJ e deste TJSP - Súmulas 70, 323 e 547 do STF - Possibilidade de exigência do tributo por meios próprios - Sentença mantida - Recursos improvidos.”.
(Apelação/Remessa Necessária nº 1043393-32.2019.8.26.0053, Rel. Des. Eutálio Porto, j. 9/12/2019).

Assim, mesmo que milite em favor da Fazenda Pública Municipal a presunção de legalidade dos atos administrativos, o condicionamento da emissão do “habite-se” ao pagamento de imposto, revela-se indevida.

Portanto, sendo possível vislumbrar, *a priori*, a presença dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil autorizadores da concessão parcial da tutela requerida, a reforma da decisão impugnada é de rigor para que a prova da quitação do ISS, relativo ao empreendimento objeto do pedido não seja requisito para a emissão do “Habite-se”, ressalvados os aspectos técnicos do pedido.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

Raul De Felice
Relator