



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECISÃO MONOCRÁTICA

Registro: 2025.0000344108

Nº 27759

Remessa Necessária Cível

Processo nº 1095301-55.2024.8.26.0053

Apelante: Diamante Desenvolvimento Imobiliário LTDA

Apelado: Município de São Paulo

Comarca: São Paulo

Relator(a): JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR

Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público

DECISÃO MONOCRÁTICA

REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA CONCESSÃO DA SEGURANÇA.

ATOS ADMINISTRATIVOS. EXPEDIÇÃO DE “HABITE-SE”. CONDICIONAMENTO A QUITAÇÃO DE ISSQN. Ato de natureza vinculada. A existência de débito referente ao ISS não representa impedimento para a expedição do “habite-se” (raciocínio que também se estende para a licença ou o alvará) se houver o cumprimento de todos os outros requisitos para sua emissão. Art. 83, I, da Lei Municipal nº 6.989/66. Exigência que afronta princípios da atual conjectura do sistema jurídico. Cobrança de crédito municipal por via transversa. Impossibilidade. A Administração Pública deve, pela via judicial, promover a execução do valor devido. Inteligência das Súmulas 70, 323 e 547 do STF. Precedentes desta Seção de Direito Público. Precedente do Órgão Especial declarando a inconstitucionalidade de legislação municipal com semelhante conteúdo jurídico. Sentença mantida por seus próprios fundamentos.

REMESSA NECESSÁRIA NÃO ACOLHIDA, EM DECISÃO MONOCRÁTICA.

Trata-se de remessa necessária determinada pelo juízo “a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quo” em mandado de segurança impetrado por DIAMANTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em face do SECRETÁRIOS DA FAZENDA E DE URBANISMO E LICENCIAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pretendendo que a expedição do “habite-se” do empreendimento “Condomínio On Flórida” não seja condicionada à quitação ou à cobrança de débitos tributários (ISS).

A sentença de fls. 235/238 concedeu a segurança.

Foi determinada a remessa necessária.

É o relatório.

O mandado de segurança preventivo foi impetrado para impedir que o Município condicione a expedição do alvará de conclusão de obra (“habite-se”) à comprovação de quitação do ISS.

A causa de pedir informa que a impetrante é incorporadora do empreendimento denominado Condomínio On Flórida, localizado na Avenida Santo Amaro, 3800, Brooklin Paulista, São Paulo/SP e não consegue obter o Habite-se porque lhe é exigida a quitação dos débitos atinentes a ISS como condição para expedição do documento. Afirma que a cobrança é ilegal e inconstitucional, pois é meio inadequado de cobrança do tributo.

A sentença concedeu a segurança, confirmando a liminar deferida, para *“determinar às autoridades impetradas que se abstenham de vincular a expedição do “habite-se” ao prévio recolhimento do ISSQN quando efetivada a transmissão da DTCO registrada, ISSQN relativos ao empreendimento denominado “Condomínio On Flórida”.*

Interessa saber se efetivamente houve o ato administrativo ilegal e, por conseguinte, se existe o direito líquido e certo a ser protegido pelo “writ”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O direito líquido e certo se resolve com a exata identificação dos pressupostos da certeza material e da certeza jurídica. Aquela envolve o suporte fático indubitável, demonstrado de plano, enquanto essa diz respeito ao apoio em norma legal ou nas garantias constitucionais (Milton Flaks, *Mandado de Segurança – Pressupostos da Impetração*, ed. Forense, pág. 34, 1980).

O pressuposto relativo à certeza material resulta de fato certo, ou seja, aquele capaz de ser comprovado de plano (RSTJ 4/1477, 27/140, 147/386), por intermédio de documento inequívoco (RTJ 83/130, 85/355, RSTJ 27/169, 55/325, 129/72) e independentemente de exame técnico (RTFR 160/329).

Nesse contexto, a fiscalização descrita no caso vertente qualifica, é evidente, manifestação do poder de polícia, conferido à Administração como meio necessário para assegurar que o Estado detenha meios para impor o estrito cumprimento das leis. Nesse sentido, é valiosa a lição da doutrina asseverando o seguinte:

“O poder expressável através da atividade de polícia administrativa é o que resulta de sua qualidade de executora das leis administrativas. É a contraface de seu dever de dar execução a estas leis. Para cumpri-lo não pode se passar de exercer autoridade – nos termos destas mesmas leis – indistintamente sobre todos os cidadãos que estejam sujeitos ao império destas leis. Daí a ‘supremacia geral’ que lhe cabe” (Celso Antonio Bandeira de Mello, ‘Curso de Direito Administrativo’, 29ª ed., São Paulo: Malheiros, 2012, p. 839).

Assim sendo, diante de uma constatada irregularidade, a atuação do Estado para obrigar o particular ao respeito das normas de regência não configura uma faculdade, mas, ao contrário, é dever que se apresenta como decorrência da indisponibilidade do interesse público.

Neste quadro, a expedição do certificado de conclusão de obra configura inarredavelmente ato de natureza vinculada, ou seja, preenchidos os requisitos legais, a Administração não tem escolha senão a concessão do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“habite-se”.

Perfeitamente aplicável o posicionamento sedimentado nesta Corte de que a Administração não pode valer-se de vias transversas para cobrar o administrado. De forma reiterada, o Supremo Tribunal Federal¹ e este Tribunal vem rechaçando medidas indiretas tomadas pela Administração com a finalidade de expungir o inadimplemento de obrigação pecuniária.

Com efeito, não é possível a adoção de sanção política, porquanto a medida expressa verdadeira ofensa ao princípio da iniciativa privada, impedindo o exercício de atividades materiais, quando a Administração Pública pode, pela via judicial, promover a execução do valor devido.

Nesse sentido:

REEXAME NECESSÁRIO – APELAÇÃO CÍVEL – MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO – Pretensão de acesso ao certificado de conclusão da obra (“habite-se”) independentemente da apresentação do certificado de quitação relacionado ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) - Artigo 83, inciso I, do Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 6.989/1966) e Lei Municipal nº 17.202/2019 que exigem a prova de quitação do ISSQN para a expedição de “habite-se” – Exigência que representa indevido meio coercitivo indireto para o pagamento do tributo – Inadmissibilidade com fundamento nas Súmulas 70, 323 e 547, do C. Supremo Tribunal Federal – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Direito líquido e certo violado – Sentença mantida – Reexame necessário e recurso voluntário desprovidos. (TJSP; Apel. Cível 1084017-84.2023.8.26.0053; 5ª Câmara de Direito Público; rel. Desa. Maria Laura Tavares; j. 21.10.2024).

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO – Irresignação contra a exigência de quitação de débitos de ISSQN para expedição de Habite-se – Impossibilidade – Meio de coerção do contribuinte – Medida vedada pelas Súmulas nº 70, 323 e 547 do STF – Precedentes desta Corte – Sentença que

¹ **Súmula nº 70:** É inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para cobrança de tributo; **Súmula nº 323:** É inadmissível a apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos e; **Súmula nº 547:** Não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadorias nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concedeu a segurança, por vislumbrar direito líquido e certo, mantida – Remessa oficial rejeitada. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1035298-37.2024.8.26.0053; 8ª Câmara de Direito Público, rel. Des. Percival Nogueira; j. 18.10.2024.

MANDADO DE SEGURANÇA. "HABITE-SE". ISSQN. Impetrante que busca afastar a exigência indireta do pagamento do ISSQN para obtenção do "habite-se". Sentença que concedeu a ordem. COMPETÊNCIA. Pleito em que não se discute questões afetas ao tributo municipal, mas tão somente a utilização de seu adimplemento como requisito para a concessão do "habite-se". Afastada competência das Câmaras de Direito Público Especializadas em Tributos Municipais. Competência desta Câmara. Inteligência do artigo 3º, inciso II, da Resolução nº 623/13 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo. MÉRITO. Limitação imposta que causa óbice ao exercício da atividade empresarial. Licença que possui finalidade urbanística de verificação da adequação predial. Não se presta o "habite-se" como meio de cobrança de obrigações tributárias. Imposição de meio coercitivo para cobrança de créditos tributários. Desvio de finalidade. Reconhecimento de inconstitucionalidade pelo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça em caso semelhante. Sentença mantida. Remessa necessária não provida.

(TJSP; Remessa Necessária Cível 1045966-04.2023.8.26.0053; 8ª Câmara de Direito Público; rel. Des. Leonel Costa; j. 20.8.2024).

Assinala-se, por fim, que a orientação jurisprudencial desta Corte é no sentido de que se afigura inconstitucional qualquer previsão legal que imponha o recolhimento de tributo como requisito para expedição de "habite-se". Neste sentido:

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 (Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade 0068152-18.2014.8.26.0000, rel. Des. João Negrini Filho, Órgão Especial, j. 25/02/2015).

Em razão da existência de precedente do C. Órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Especial desta Corte, desnecessário suscitar a inconstitucionalidade do art. 83, I, da Lei Municipal nº 6.989/66, que tem semelhante conteúdo jurídico.

Têm-se, portanto, reunidos os pressupostos para a impetração, devendo a sentença ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, em decisão monocrática, rejeito a remessa necessária.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR
Relator