



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1007569-36.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido CAPITÃO PRUDENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao reexame necessário. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11278

Remessa necessária nº1007569-36.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo *ex officio* (remessa necessária)

Recorrido: Capitão Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda.(impetrante)

Interessados: Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo (impetrado) e Município de São Paulo

Ementa: Remessa necessária – Mandado de segurança – Município de São Paulo – Sentença concedendo ordem para determinar a inexigibilidade da quitação do ISS para a obtenção do "Habite-se" – Possibilidade – “Habite-se” que é documento ligado às posturas municipais e não às obrigações tributárias, sendo vedada a adoção de medidas coercitivas pela Administração para compelir a quitação de impostos – Precedentes – Sentença mantida – Remessa necessária não provida.

Trata-se de remessa necessária da r. sentença de fls.177/179, que concedeu ordem em mandado de segurança impetrado por **Capitão Prudente Empreendimentos Imobiliários Ltda.** contra ato dos Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, confirmando a tutela e concedendo a segurança, julgando *procedente o pedido formulado e extinto o processo, com base no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para determinar a inexigibilidade da quitação do ISS para a obtenção do "Habite-se"*, sem arbitrar verba honorária.

Ausentes recursos das partes, o feito foi remetido a este Tribunal por força do disposto no art. 14, § 1º, da Lei nº 12.016/09.

Processo sem interesse do MP (fls.164/171).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo a remessa necessária.

O recurso oficial, todavia, não merece provimento.

O impetrante é empresa que atua no ramo da construção civil (fls.25/35) e obteve alvarás de aprovação de edificação nova nesta capital (fls.103/113).

Em sua inicial, o impetrante alega que, *em razão do término da construção do empreendimento denominado “VERVE PINHEIROS”, a Impetrante necessita da obtenção do Certificado de Quitação do ISS e de Conclusão de Obra (“Habite-se”), documento comprobatório de regularidade da obra, porém, afirma que a Autoridade Impetrada condiciona a expedição do Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”) à comprovação do prévio recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), nos termos da previsão contida no artigo 83, inciso I, da Lei Municipal nº 6.989/66, o que defende ser indevido.*

Por isso, impetrou o presente mandado de segurança, *requerendo a concessão de MEDIDA LIMINAR inaudita altera pars, para suspender a exigência da regra estabelecida no artigo 83, inciso I da Lei nº 6.989/66, determinando-se à D. Autoridade Impetrada que expeça, imediatamente, o Certificado de Conclusão da Obra (“Habite-se”) referente ao empreendimento denominado “VERVE PINHEIROS”, localizado na Rua Capitão Prudente, nº 209, Pinheiros, objeto do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2020/07785-00 e Alvará de Execução nº 2388-21, independente da comprovação do recolhimento do ISS (em especial fls.13), pretensão acolhida pela r. sentença de fls.177/179, que deve ser mantida.*

Conforme destacado pela ilustre Des. Beatriz Braga na AP nº 1029718-03.2021.8.26.0224, j. 17/08/2022:

“Com efeito, não há que se condicionar a expedição do habite-se ao prévio pagamento do ISSQN. Para tanto, sabe-se que referido certificado documenta apenas a situação de construção que está adequada à legislação municipal, sobretudo às normas de política urbana (zoneamento urbano e licenças edilícias de praxe). Assim, percebe-se que a expedição do habite-se não guarda qualquer relação com o fato gerador da cobrança do imposto sobre serviços.

Desse modo, por não haver nenhuma relação da arrecadação

tributária municipal com os tributos incidentes sobre construção, ficam desvinculadas quaisquer tipos de condicionantes em tal sentido. Outrossim, o ente municipal dispõe de meios próprios para satisfação de seus créditos, não podendo adotar medidas coercitivas para forçar o cumprimento das obrigações tributárias.”

Em resumo, o “habite-se” é documento que está ligado às posturas municipais e não às obrigações tributárias, sendo vedada a adoção de medidas coercitivas pela Administração para compelir a quitação de impostos, conforme já pacificado pelas Súmulas números 70 e 323 do E. STF (“*É inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para cobrança de tributo*”, e “*É inadmissível a apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos*”).

Ademais, a controvérsia não é nova nestas Câmaras especializadas, que possui jurisprudência consolidada pela impossibilidade da medida, v.g.:

REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – (...) Expedição de Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se condicionada ao prévio recolhimento do ISSQN – Meio de coerção inadmissível – Município que possui meios próprios para a satisfação de seu crédito (Lei nº 6.830/80) – Segurança concedida – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1070808-19.2021.8.26.0053; Relatora: Adriana Carvalho; 14ª Câmara de Direito Público; j.10/08/2022)

TRIBUTÁRIO – REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – Sentença que concedeu a ordem. Recurso interposto pelo Município. Lei Municipal nº 6.989/66 (artigo 83, I) que prevê como condição para a concessão do “habite-se” o recolhimento de imposto devido pelo contribuinte – Inadmissibilidade – Meio de coerção inadmissível – Município que possui meios próprios para satisfazer seus créditos (Lei nº 6.830/80)

– *Precedente do STF – Inteligência das Súmulas 70, 323 e 547 do STF – Precedentes desta C. Câmara. Sentença mantida – Reexame Necessário realizado, mantido o dispositivo.* (TJSP; Remessa Necessária Cível 1015253-80.2022.8.26.0053; Relator: Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; j. 09/08/2022)

TRIBUTÁRIO. CONCESSÃO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO ("HABITE-SE") CONDICIONADO AO PRÉVIO PAGAMENTO DE ISS. DESCABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO. É indevida exigência de quitação de imposto sobre serviços para a expedição de "Habite-se", constituindo tal prática meio indireto de coerção para ver satisfeita obrigação tributária." (TJSP; Remessa Necessária Cível 1010174-23.2022.8.26.0053; Relator: Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; j.: 25/07/2022)

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença que concedeu a segurança pleiteada, sem honorários advocatícios, por expressa previsão legal (art. 25, da Lei nº 12.016/09).

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **nega-se provimento à remessa necessária.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator