



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1000862-18.2025.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido HARISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 MAGALHÃES COELHO (Presidente sem voto), RUBENS RIHL E ALIENDE RIBEIRO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32735

Remessa Necessária nº 1000862-18.2025.8.26.0053

Recorrente: Juízo *Ex Officio*

Recorrida: Harisa Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Interessados: Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e outro
Comarca: São Paulo

Juiz: Fausto José Martins Seabra

REMESSA NECESSÁRIA - Mandado De Segurança - ISS – Município de São Paulo – Expedição de Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se condicionada ao prévio recolhimento do ISSQN – Município que possui meios próprios para a satisfação de seu crédito, nos termos da Lei nº 6.830/80 – Sentença mantida – Reexame necessário não provido.

Reexame necessário da r. sentença de fls. 108/112 que, em mandado de segurança impetrado por Harisa Empreendimentos Imobiliarios Ltda. contra ato do Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e outro, concedeu a segurança pleiteada “*para determinar que a autoridade impetrada emita o Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se), independentemente da exigência de quitação do ISS, desde que cumpridos os demais requisitos técnicos e legais para certificar a conclusão da obra, devendo buscar a cobrança de eventual débito tributário pelas vias pertinentes*”.

Ausente recurso voluntário das partes (fls. 126), os autos subiram em razão da Remessa Necessária.

É o relatório.

A impetrante, empresa atuante no ramo de compra, venda e incorporação imobiliária por conta própria ou de terceiros, ingressou em juízo questionando o ato administrativo que condiciona a emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se) da construção de lojas comerciais pertencentes ao empreendimento imobiliário “Edifício Park Avenue” 1, localizado a Av. República do Líbano x Al. dos Arapanés, em São Paulo/SP, à comprovação da quitação integral do ISS.

A r. sentença concedeu a segurança impetrada para determinar a expedição emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se) da obra, independentemente da exigência de quitação do ISS. Ausente recurso voluntário, os

autos subiram em razão do reexame necessário.

O mandado de segurança é uma ação ou um remédio jurídico-constitucional posto à disposição dos cidadãos e das pessoas jurídicas para a proteção de direito líquido e certo. E direito líquido e certo, nos termos da conceituação doutrinária clássica, é aquele já pré-constituído e que não depende de dilação probatória para ser demonstrado.

A Lei Municipal nº 6.989/66, ao tratar do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, prevê, em seu artigo 83, que:

“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;

II – ao pagamento de obras contratadas com o Município”
(destaquei).

Tal exigência é repetida na Lei nº 13.558/2003, a qual
“Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências”:

“Art. 8º - A regularização das edificações de que cuida esta lei dependerá da apresentação dos seguintes documentos:

(...)

III - Comprovantes dos seguintes recolhimentos:

(...)

c) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, relativo à área a ser regularizada, observando o disposto nos artigos 14 e 15”
(destaquei).

Contudo, o condicionamento de concessão do “habite-se” à quitação de imposto constitui forma de coerção inadmissível e arbitrária, uma vez que o Município possui meios jurídicos próprios para a satisfação de seus créditos.

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

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. 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: Cármen Lúcia, Segunda Turma, julgado em 05/11/2019, Processo Eletrônico DJe-256 Divulg 22-11-2019 Public 25-11-2019)

O Órgão Especial desta Corte também reconheceu a inconstitucionalidade da exigência de pagamento do ISS como condição para expedição do “habite-se” no Município de São Paulo:

“INCIDENTE DE ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE – Artigos 8º, inciso III, 'c', 14 e 15 da Lei nº 13.558, de 14 de abril de 2003, que exigem a comprovação de quitação do ISS – Imposto sobre Serviços, para a regularização de edificação e concessão de "habite-se" no Município de São Paulo – Meio de coação ao pagamento da dívida - Ofensa aos artigos 5º, incisos XIII, LIV, LV, e 170, parágrafo único, da Constituição Federal, bem como aos artigos 111 e 144 da Constituição Bandeirante – Violação dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Incidente acolhido, com a consequente declaração de inconstitucionalidade dos artigos 8º, inciso III, 'c', 14 e 15 da Lei nº 13.558/2003” (TJSP, Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível nº 0038938-06.2019.8.26.0000, Rel. Elcio Trujillo, Órgão Especial, j. em 10/06/2020)

Assim, como o Município dispõe de meio processual adequado para a cobrança dos seus créditos tributários (Lei nº 6.830/80), a exigência de quitação do ISS para expedição do Certificado de Conclusão de Obra (“habite-se”) é abusiva e viola os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Neste sentido é a jurisprudência desta Corte de Justiça:

“REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – ISS – Município de São Paulo – 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, nos termos da Lei nº 6.830/80 – Sentença mantida – Recurso não provido” (TJSP, Remessa

Necessária Cível nº 1023725-02.2024.8.26.0053, Rel. Adriana Carvalho, 14ª Câmara de Direito Público, j. em 21/01/2025).

“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 nº 1030129-40.2022.8.26.0053, Rel. Eurípedes Faim, 15ª Câmara de Direito Público, j. em 17/01/2025).

“REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA – Impetrante que visa à obtenção do Certificado de Regularização de Obra ("Habite-se") do imóvel descrito na exordial, sem que, para tanto, seja obrigada a recolher o ISS respectivo – Cabimento – Expedição do referido documento que se condiciona apenas ao preenchimento dos requisitos relacionados à regularização formal da construção – Fazenda Pública que possui meios próprios e adequados para a satisfação de seu crédito tributário – Manutenção da r. sentença que se impõe - Recurso ex officio desprovido” (TJSP, Remessa Necessária Cível nº 1073084-52.2023.8.26.0053, Rel. Wanderley José Federighi, 18ª Câmara de Direito Público, j. em 05/12/2024).

Por conseguinte, deve ser mantida a r. sentença prolatada pelo juízo *a quo*.

Ante o exposto, meu voto é pelo não provimento do reexame necessário.

Luís Francisco Aguilar Cortez

Relator