



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1062089-77.2023.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido TRISUL PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ANA LIARTE (Presidente) E MAURÍCIO FIORITO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

PAULO BARCELLOS GATTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara

REMESSA NECESSÁRIA Nº 1062089-77.2023.8.26.0053

IMPETRANTE: TRISUL PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

IMPETRADO: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO
DE SÃO PAULO

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ORIGEM: 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA
CAPITAL

VOTO Nº 26.828

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. CONCESSÃO DE HABITE-SE. COBRANÇA DE ISSQN. IMPOSSIBILIDADE. I. Caso em Exame 1. Remessa necessária de sentença que concedeu mandado de segurança para assegurar que a autoridade pública não condicione a emissão do certificado de conclusão de obra ("Habite-se") ao pagamento de ISSQN, considerando tal exigência como cobrança fiscal indireta e coercitiva. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se é legal condicionar a emissão do "Habite-se" ao pagamento do ISSQN. III. Razões de Decidir 3. O condicionamento da concessão do "Habite-se" ao pagamento de ISSQN constitui meio coercitivo inadmissível, uma vez que o município possui meios próprios para a cobrança de tributos. 4. O entendimento do STF e do TJSP é pacífico no sentido de que tal exigência viola princípios constitucionais e configura sanção política. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A exigência de quitação de ISSQN para expedição do "Habite-se" é ilegal e constitui meio coercitivo de cobrança de tributo. 2. A expedição do "Habite-se" deve se limitar à verificação da regularidade da obra conforme normas urbanísticas. Legislação Citada: Lei nº 12.016/2009, art. 14, §1º; Lei Municipal nº 6.989/66, art. 83; Lei Municipal nº 13.558/2003, arts. 8º, 14 e 15. Jurisprudência Citada: STF, ARE 1181820 AgR-terceiro, Rel. Min. Cármen Lúcia, Segunda Turma, j. 05.11.2019; TJSP, Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível 0038938-06.2019.8.26.0000, Rel. Elcio Trujillo, Órgão Especial, j. 10.06.2020.

Vistos.

Trata-se de **remessa necessária** advinda de r. sentença de primeiro grau que, nos autos do *mandamus* impetrado por **TRISUL PAULISTANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra ato dito coator do **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, concedeu a ordem de segurança pretendida para assegurar que a autoridade pública não obste a emissão do certificado de conclusão de obra do empreendimento ("Habite-se") com fundamento unicamente na existência de débito de ISSQN, por entender que configura inadmissível cobrança fiscal indireta e coercitiva de tributo, consoante r. sentença de fls. 242/245, cujo relatório se adota.

Decorrido o prazo para eventual interposição de recurso pelas partes, subiram os autos, em remessa necessária, conforme inteligência do art. 14, §1º, da Lei nº 12.016/2009.

Parecer da i. Promotora de Justiça pela desnecessidade de manifestação no feito (fls. 228/235).

Este é, em síntese, o relatório.

VOTO

Trata-se de remessa necessária (art. 14, §1º, da Lei nº 12.016/2009) advinda de r. sentença de primeiro grau que concedeu a ordem de segurança pretendida para assegurar à impetrante que a autoridade pública não obste a emissão do certificado de conclusão de obra do empreendimento ("Habite-se") com fundamento unicamente na existência de débito de ISSQN, por entender que configura inadmissível cobrança fiscal indireta e coercitiva de tributo.

O caso é de **ratificação** do *decisum*.

Colhe-se dos autos que a impetrante, empresa atuante no ramo da *construção de imóveis*, na condição de proprietária do empreendimento residencial denominado "Mirant", situado na Rua Paulistânia, nº 130, 144, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, com o objetivo de concluir o imóvel em questão, obteve o alvará de aprovação e execução de edificação nova e, com as obras próximas de sua conclusão, transmitiu a Declaração Tributária de Conclusão de Obra (DTCO) nº 2023.0004178-9, com toda a documentação necessária para sua análise, de forma a viabilizar a obtenção do Certificado de Quitação do ISSQN e, posteriormente, do Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se").

Aduziu, porém, que a Prefeitura Municipal de São Paulo condiciona a emissão do "Habite-se" ao prévio recolhimento do ISSQN apurado através da DTCO transmitida, em contrariedade à legislação aplicável e à jurisprudência do STF.

Por tal razão, impetrou o presente mandado de segurança requerendo a desvinculação da expedição do Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se ao prévio recolhimento do ISSQN em relação ao empreendimento em questão (fls. 01/15), o que foi deferido pelo Juízo singular, em sede de liminar (fls. 152/154), decisão posteriormente ratificada pela r. sentença de concessão da segurança (fls. 242/245).

A priori, é necessária breve digressão acerca da competência dessa Câmara para o julgamento do presente recurso.

A Resolução nº 623/13, editada pelo e. Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, dispõe:

Artigo 3º. A Seção de Direito Público, formada por 8 (oito) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, salvo o 1º Grupo, que é integrado pelas três primeiras Câmaras, e o 7º Grupo, que é integrado pelas Câmaras 14ª, 15ª e 18ª, é constituída por 18 (dezoito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, assim distribuídas:

(...)

II - 14ª, 15ª e 18ª Câmaras, com competência preferencial para as ações relativas a tributos municipais e execuções fiscais municipais, tributárias ou não.

Verifica-se, porém, que a matéria tratada neste feito não diz respeito ao tributo municipal ISSQN e suas particularidades, mas tão somente a utilização da comprovação de seu adimplemento como requisito para a concessão da licença administrativa "Habite-se".

Portanto, afasta-se a competência das Câmaras de Direito Público Especializadas em Tributos Municipais para julgamento do feito, de modo que esta Colenda 4ª Câmara de Direito Público é competente para conhecer e decidir a presente remessa necessária.

Pois bem.

A **Lei Municipal nº 6.989/66**, que dispõe sobre o sistema tributário do Município de São Paulo, ao tratar do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, previu:

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.

A mesma exigência é repetida na **Lei Municipal nº 13.558/2003**, que dispõe sobre a regularização de edificações, *in verbis*:

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

(...)

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.

Art. 14. O recolhimento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, exigido conforme alínea "c" do inciso III do art. 8º, no valor de R\$ 8,35 (oito reais e trinta e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cinco centavos) por metro quadrado, deverá ser efetuado na forma definida em regulamento e poderá ser recolhido de uma só vez ou em até 5 (cinco) parcelas fixas mensais, iguais e sucessivas, sendo que nenhuma delas será inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais). (Redação dada pela Lei nº 13876/2004)

Art. 15. Para as edificações regularizadas nos termos desta lei não será lançado o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre as mesmas, enquadradas nos seguintes casos:

I - com área total construída de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas exclusivamente a uso residencial;

II - com área total construída de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), destinadas a uso residencial misto, desde que o outro uso seja permitido na zona, excetuado com uso industrial ou com depósito ou comércio de produtos perigosos;

III - destinadas exclusivamente a uso residencial, não enquadrado nas categorias R1, R2 e R3, com área total construída de, no máximo, 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com 02 (duas) ou mais unidades habitacionais, não situadas nas zonas Z1, Z14, Z15, Z16 e corredores de uso especiais lindeiros a Z1.

Com efeito, o "Habite-se" tem por finalidade verificar a adequação de uma obra à legislação urbanística. Trata-se de verdadeiro reconhecimento do Poder Público de que a edificação está adequada e segura para ser utilizada conforme projetada.

Ocorre que o condicionamento de concessão do "Habite-se" à quitação de imposto constitui forma de **coerção indireta e arbitrária**, uma vez que o Município possui meios jurídicos próprios para a satisfação de seus créditos, inclusive por meio do ajuizamento de execução fiscal.

Acerca do tema, o E. **Supremo Tribunal Federal** pacificou o entendimento de que o ato administrativo que condiciona a expedição do "Habite-se" ao pagamento do ISS constitui uso de meio coercitivo para compelir o contribuinte ao pagamento do imposto:

"EMENTA: 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, Relator(a): CÁRMEN LÚCIA, **Segunda Turma**, julgado em 05-11-2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-256 DIVULG 22-11-2019 PUBLIC 25-11-2019)

Aliás, é importante citar **Súmulas do Pretório Excelso** que tratam de questões análogas a dos autos:

- **Súmula 70:** "É inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para cobrança de tributo".
- **Súmula 323:** "É inadmissível a apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos".
- **Súmula 547:** "Não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadorias nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais".

Da mesma forma, o Colendo **Órgão Especial do TJSP** também reconheceu a inconstitucionalidade da exigência de pagamento do ISS como condição para

expedição do "Habite-se" no Município de São Paulo e no Município do Guarujá:

"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 0038938-06.2019.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: **Órgão Especial**; Tribunal de Justiça de São Paulo – N/A; Data do Julgamento: 10/06/2020; Data de Registro: 11/06/2020)

"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)

Portanto, a expedição do "Habite-se" deve se limitar a observar o preenchimento dos requisitos referentes à regularidade da obra/construção, no tocante às normas técnicas de segurança e urbanística.

Ademais, conclui-se que o Município dispõe de meio processual adequado para a cobrança dos seus créditos tributários (Lei nº. 6.830/80), de modo que a exigência de quitação do ISSQN para expedição do Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se") se mostra abusiva e viola os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Este foi o entendimento desta Colenda Corte Paulista em casos similares:

"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 - 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 oficial não provido." (TJSP; Remessa Necessária Cível 1072124-62.2024.8.26.0053; Relator (a): Luís Francisco Aguilar Cortez; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025)

"REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. "HABITE-SE". ISSQN. IMPOSSIBILIDADE DE CONDICIONAMENTO DE PAGAMENTO DE TRIBUTO PARA CONCESSÃO DA MEDIDA ADMINISTRATIVA. MEIO COERCITIVO VEDADO. Impetrante que busca afastar a exigência indireta do pagamento do ISSQN para obtenção do "habite-se". Sentença de concessão da segurança. COMPETÊNCIA FUNCIONAL. Pleito em que não se discute questões afetas ao tributo municipal, mas tão

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. DEMONSTRADO. 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.** Precedentes deste Tribunal, inclusive desta Câmara. Sentença concessiva da segurança mantida. Remessa necessária não provida." (TJSP; Remessa Necessária Cível 1029428-11.2024.8.26.0053; Relator (a): Leonel Costa; Órgão Julgador: **8ª Câmara de Direito Público;** Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

"MANDADO DE SEGURANÇA. **Sentença que concedeu a ordem para determinar que a autoridade apontada como coatora se abstenha de exigir o ISSQN como requisito à expedição do "habite-se". Utilização de meio indireto e coercitivo para cobrança de tributos. Impossibilidade.** Entendimento adotado pela sentença que está em consonância com a orientação do STF sobre a matéria. Precedentes desta Câmara e deste Tribunal. Reexame necessário não provido." (TJSP; Remessa Necessária Cível 1042334-33.2024.8.26.0053; Relator (a): Antonio Carlos Villen; Órgão Julgador: **10ª Câmara de Direito Público;** Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025)

"REMESSA NECESSÁRIA — MANDADO DE SEGURANÇA —
EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"HABITE-SE" CONDICIONADA AO PRÉVIO RECOLHIMENTO DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA (ISSQN) – ILEGALIDADE – Manutenção da r. sentença que concedeu a segurança para determinar à autoridade coatora a expedição do "Habite-se", independentemente do pagamento do ISS, desde que sejam cumpridos os demais requisitos técnicos e legais para certificar a conclusão da obra – **Meio coercitivo e arbitrário para a cobrança de tributo, o que é vedado pelas Súmulas nº 70, 323 e 547 do STF – Ato administrativo que deve se limitar a observar o preenchimento dos requisitos referentes à regularidade da obra/construção, no tocante às normas técnicas de segurança e urbanística – Possibilidade de a Fazenda Municipal se utilizar de meio processual adequado para buscar a satisfação do seu crédito tributário, nos termos da Lei nº 6.830/80 – Precedentes do E. STF e desta C. Corte de Justiça – Reexame necessário desprovido.**" (TJSP; Remessa Necessária Cível 1054295-68.2024.8.26.0053; Relator (a): Ponte Neto; Órgão Julgador: **9ª Câmara de Direito Público;** Foro Central – Fazenda Pública/Acidentes – **3ª Vara de Fazenda Pública;** Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)

"MANDADO DE SEGURANÇA – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – CONDICIONAMENTO E EXPEDIÇÃO DE HABITE-SE À PROVA DE QUITAÇÃO DO ISSQN – INADMISSIBILIDADE – EXIGÊNCIA QUE CONFIGURA MEIO COERCITIVO DE COBRANÇA, VEDADO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO – ORDEM CONCEDIDA – SENTENÇA CONFIRMADA." (TJSP; Remessa Necessária Cível 1054767-06.2023.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Feitosa; Órgão Julgador: **4ª Câmara de Direito Público;** Foro Central – Fazenda Pública/Acidentes – **13ª Vara de Fazenda Pública;** Data do Julgamento: 12/08/2024; Data de Registro: 14/08/2024)

Em suma, de rigor a manutenção da concessão da segurança para afastar a exigência do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recolhimento do ISSQN decorrente da execução de obra como condição para a expedição do Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se") do empreendimento "Mirant", pois é vedado condicionar a concessão do "Habite-se" a qualquer forma de adimplemento de obrigação tributária.

Ante o exposto, **em reexame necessário**, **NEGO PROVIMENTO** à remessa oficial, de modo a **manter** a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios e bem lançados fundamentos jurídicos.

PAULO BARCELLOS GATTI
RELATOR