



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1025255-41.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, são recorridos ALDEN 1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HBR 56 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente sem voto), LEONEL COSTA E BANDEIRA LINS.

São Paulo, 18 de abril de 2025.

PERCIVAL NOGUEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42.945

Reexame Necessário Cível nº 1025255-41.2024.8.26.0053

Comarca: São Paulo

Remetente: JUÍZO 'EX OFFICIO'

**Impetrantes: ALDEN 1 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA e OUTRO**

**Impetrado: SECRETÁRIO DE FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE SÃO
PAULO**

JUIZ: Antonio Augusto Galvão de França

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 C. STF – Precedentes desta E. Corte – Sentença
que concedeu a segurança, por vislumbrar direito líquido e
certo, mantida – Remessa oficial rejeitada.

Trata-se de Reexame Necessário em face da r. sentença de
fls. 259/261, cujo relatório adoto, que concedeu a segurança no
mandado de segurança impetrado por Alden 1 Investimentos
Imobiliários Ltda e HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda., em face
do Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município
de São Paulo, tornando definitiva a liminar de fls. 177/178, para
determinar que a autoridade coatora se abstenha de vincular/condicionar
a expedição do Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se, em relação
ao empreendimento aqui referido (objeto do Alvará de Alvará de
Aprovação de Edificação Nova nº 2021/03323-00, e eventuais

apostilamentos, bem como Processo SEI nº. 1020.2021/0010173-0) a qualquer exigência pertinente ao prévio recolhimento do ISSQN.

Sucumbente, condenou a parte impetrada ao pagamento das despesas processuais. Sem honorários advocatícios, conforme artigo 25 da Lei nº 12.016/09.

O Ministério Público se absteve de apresentar parecer por não vislumbrar interesse a justificar a intervenção ministerial (fls. 202/203).

Não houve recurso voluntário (cf. certificado às fls. 268), incidindo, porém, na espécie, o art. 14, §1º da Lei nº 12.016/09, prosseguindo-se com o reexame necessário.

É o relatório.

A remessa oficial não comporta acolhimento, pelas bem lançadas razões deduzidas na r. sentença ora '*sub examinem*', as quais adoto para evitar fastidiosa repetição e nos termos do permissivo contido no art. 252 do Regimento Interno desta A. Corte, cuja aplicabilidade encontra respaldo na jurisprudência do E. STJ¹.

Analizada com percuciência a questão, a r. sentença apresenta o seu fundamento sobre a completa ausência de relação entre a mencionada licença administrativa e a exação cujo adimplemento está

¹ REsp n. 662.272-RS, Segunda Turma, Relator Ministro João Otávio Noronha, DJ 27.09.2007; REsp n. 641.963-ES, Segunda Turma, Relator Ministro Castro Meira, DJ 21.11.2005; REsp n. 592.092-AL, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ 17.12.2004; e REsp n. 265.534-DF, Quarta Turma, Relator Ministro Fernando Gonçalves, DJ 01.12.2003.

a impetrada a exigir como condicionante legal, restando patente o exercício ilegítimo do poder de polícia do caso em tela.

Pontua que o documento denominado “Habite-se” refere-se a ato administrativo que atesta a regularidade técnica da edificação construída, averiguando a sua correspondência com o projeto previamente aprovado, bem como suas condições de higiene e habitabilidade, de modo a permitir a ocupação por quem quer que seja, por seu turno, o “Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza” – ISSQN, diz respeito à tributação decorrente da prestação de serviços pelo contribuinte, sendo previsto no artigo 156, inciso III, da Constituição Federal como de competência dos Municípios.

A par disso, nota-se que a imposição de restrições ao exercício de atividades do contribuinte inadimplente como meio coercitivo para cobrança de tributo é medida desprovida de razoabilidade além de violar o disposto nas **Súmulas 70, 323 e 547 do STF**, que assim dispõem:

*“**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.”*

Frise-se que não é outro o entendimento esposado pelas **Câmaras de Direito Público desta E. Corte**, conforme jurisprudência

que se transcreve a seguir:

“Apelação em Mandado de Segurança. Município de São Paulo. Segurança denegada sobre o fundamento de que é legítima e constitucional a exigência de prova de quitação do ISS como condição para expedição do "habite-se". Pretensão à reforma. Acolhimento. Município que dispõe de meios próprios para satisfação do crédito tributário quando o valor é devido. Vedação da autotutela estatal para fins coercitivos em matéria tributária. Precedentes do STF, do STJ e deste TJSP, baseados nas Súmulas 70, 323 e 547 do STF. Impetrante que, ao contrário do que afirma o Município apelado, comprovou nos autos o cumprimento da obrigação acessória consistente na entrega da DTCO. Sentença reformada para conceder a segurança. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1041633-09.2023.8.26.0053; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024)

“APELAÇÃO E REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – ISSQN – Serviços de construção civil – Concessão de "habite-se" condicionada ao pagamento do ISSQN – Inadmissibilidade – Vedação da utilização de meio indireto de coerção para fins de pagamento de tributo – Precedentes – Recurso da Municipalidade não conhecido - Pedido dissociado do teor da sentença - Inteligência do artigo 1010, III do CPC– Sentença mantida – Recurso oficial não provido e recurso voluntário não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1027788-07.2023.8.26.0053; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 16ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024)

“REMESSA NECESSÁRIA - Mandado de segurança. Condicionamento de emissão do "habite-se" ao pagamento do ISS - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza. Inadmissibilidade. Municipalidade que não pode condicionar a emissão de certificado de conclusão de obra à comprovação de

quitação do ISS. REMESSA NECESSÁRIA DESACOLHIDA.” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1019235-05.2022.8.26.0053; Relator (a): Antonio Celso Faria; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 4ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 17/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024)

“REEXAME NECESSÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. ISSQN. Pretensão da autora de afastamento da exigência de comprovação de quitação do ISSQN como condição para expedição do "habite-se". Admissibilidade. Controvérsia em que se discute a validade de ato administrativo (art. 3º, item I.2, da Resolução TJSP 623/2013), apresentando a questão atinente à possibilidade de cobrança do tributo municipal caráter secundário ao cerne da lide. Matéria de competência preferencial da 1ª a 13ª Câmaras de Direito Público. Inexistência de vinculação entre o adimplemento do ISSQN e a expedição do "Habite-se". Município que detém outros meios de cobrança legalmente previstos, tal como a execução fiscal e o protesto da CDA, para alcançar seu crédito. Óbice à emissão do alvará que se revela injustificado, representado indevida sanção política. Súmulas nºs 70, 323 e 547, do STF. Sentença mantida. Reexame necessário desprovido.” (TJSP; Remessa Necessária Cível 1004290-76.2023.8.26.0053; Relator (a): Bandeira Lins; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDADO DE SEGURANÇA – "HABITE-SE" – EXPEDIÇÃO CONDICIONADA À QUITAÇÃO PRÉVIA DE ISSQN – ILEGALIDADE CARACTERIZADA – EXISTÊNCIA DE PROCEDIMENTO PRÓPRIO DE COBRANÇA – Condicionamento de emissão do "habite-se" ao pagamento do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) – Inadmissibilidade – Meio coercitivo vedado pelas súmulas 70, 323 e 547 do STF – Fazenda Municipal dispõe de meio processual adequado para a cobrança do seu crédito tributário – Ato administrativo que deve se limitar ao exame da regularidade formal da obra e não pode condicionar a emissão do

certificado de conclusão à comprovação de quitação do ISSQN, sob pena de configuração de abuso de direito – Preenchimento dos requisitos legais para o deferimento de liminar – Precedentes – Decisão reformada – Agravo provido.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 0000440-40.2016.8.26.0000; Relator (a): Ponte Neto; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 8ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/01/2016; Data de Registro: 28/01/2016)

Logo, diante do direito líquido e certo titulado pela impetrante, era mesmo de rigor a concessão da segurança, nos termos dos dispositivos legais indicados na r. sentença, que merece subsistir por seus próprios fundamentos, rejeitando-se a remessa oficial.

Com essas considerações, meu voto **rejeita o reexame necessário, mantendo a sentença concessiva da ordem.**

JOSÉ PERCIVAL ALBANO NOGUEIRA JÚNIOR
Relator
(assinatura eletrônica)