



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1095402-92.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido BELLATRIX INCORPORADORA SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Mantiveram a sentença reexaminada. 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, 30 de abril de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46525

Comarca: São Paulo

Recorrente: Juízo Ex Officio

Recorrida : Bellatrix Incorporadora Spe Ltda (**impetrante**)

Juiz sentenciante: *Randolfo Ferraz de Campos*

Ementa: Reexame necessário. Mandado de segurança. ISSQN. A impetrante pretende obter a emissão e entrega definitiva do “Habite-se” sem o condicionamento de recolhimento de valores relacionados ao ISSQN. Prolação de sentença concessiva. Manutenção de rigor.

Com efeito, não há que se condicionar a expedição do “Habite-se” ao pagamento do ISSQN. 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, vê-se que a expedição do “Habite-se” não guarda qualquer relação com o fato gerador da cobrança do imposto sobre serviços. Mantém-se a sentença reexaminada.

Trata-se de reexame necessário de sentença concessiva de fls 112/116, proferida nos autos do mandado de segurança impetrado por **Bellatrix Incorporadora Spe Ltda** em face do **Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo e outro**. Nela, foi determinada a expedição do “Habite-se” independentemente da prova de pagamento de ISSQN.

É dos autos que a impetrante, visando obter a emissão e entrega definitiva do “Habite-se”, deparou-se com a exigência do Fisco de que deveria recolher valores relacionados ao ISSQN devido. Alega que a emissão do referido certificado

não deve ser condicionada ao prévio recolhimento de impostos.

Após regular tramitação processual, sobreveio sentença concessiva.

Ausente recurso voluntário, os autos vieram ao Tribunal por força de reexame necessário.

É o relatório.

A sentença solucionou corretamente a lide e merece ser mantida.

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.

Nesse sentido:

APELAÇÕES – Ação anulatória de débito fiscal – São Paulo – ISS – Serviços de construção civil – Adoção da pauta fiscal para fins de lançamento do tributo e expedição de "habite-se" condicionado ao seu recolhimento – Inadmissibilidade do cálculo do imposto com base em pauta fiscal – Hipótese excepcional (art. 148 do CTN) – "Habite-se" – Vedação à utilização de meio indireto de coerção para fins de pagamento de tributo (sanção política) – Honorários advocatícios – Causa em que é parte a Fazenda Pública e cujo proveito econômico obtido não é "inestimável", "irrisório" ou "muito baixo", nos termos do art. 85, § 8º, do CPC – Arbitramento com base nas faixas do art. 85, § 3º - Majoração por força do § 11 – RECURSO do Município DESPROVIDO – RECURSO dos advogados da autora PROVIDO.

*(TJSP; Apelação Cível 1012582-26.2018.8.26.0053; Relator (a): **Henrique Harris Júnior**; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/01/2020; Data de Registro: 31/01/2020)*

Mandado de Segurança. ISS. Lei Municipal n. 1.011/1989. Vinculação da emissão do "habite-se" ao pagamento de ISS sobre construção civil. Sentença que concedeu a segurança pleiteada nos autos do Mandado de Segurança, para afastar o condicionamento da expedição do Certificado de Conclusão de Obra ("habite-se"), relativamente ao empreendimento descrito na inicial, ao pagamento de débitos de ISS em nome da impetrante. Pretensão à reforma. Desacolhimento. 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 STJ e deste TJSP, baseados nas Súmulas 70, 323 e 547 do STF, que impedem a negação do "habite-se" como forma de forçar o cumprimento de obrigações tributárias, as quais possuem formas próprias de exação. Recursos oficial e voluntário não providos.

(TJSP; Apelação Cível 1003016-32.2018.8.26.0642; Relator

*(a): **Ricardo Chimenti**; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Ubatuba - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 17/12/2019)*

Maiores considerações não se fazem necessárias, devendo ser cancelado o entendimento exarado na origem.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Por derradeiro, atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **mantém-se a sentença reexaminada.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora