



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075111-82.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SPE GL EVENTS CENTRO DE CONVENÇÕES ANHEMBI S.A., são agravados SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP e SECRETÁRIO MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente), SILVANA MALANDRINO MOLLO E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

KLEBER LEYSER DE AQUINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 19.578

Agravo de Instrumento nº 2075111-82.2025.8.26.0000

Agravante: **SPE GL EVENTS CENTRO DE CONVENÇÕES ANHEMBI S.A.**

Agravado: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Interessados: **SECRETÁRIO DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e SECRETÁRIA DE URBANISMO E LICENCIAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo

Magistrado: Dr. Adriano Marcos Laroca

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por SPE GL Events Centro de Convenções Anhembi S.A contra decisão que indeferiu liminar em mandado de segurança, que visava impedir que a expedição do "Habite-se" fosse condicionada à quitação do ISS.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é legal condicionar a expedição do "Habite-se" à quitação do ISS, considerando a jurisprudência que reconhece tal prática como sanção política.

III. Razões de Decidir

3. A jurisprudência do STF considera inconstitucional a restrição ao livre exercício de atividade econômica como meio de cobrança indireta de tributos. 4. O "Habite-se" está relacionado à regularidade da obra e não ao pagamento de tributos, sendo a exigência de quitação do ISS uma medida coercitiva inadequada.

IV. Dispositivo e Tese

5. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO para conceder a liminar, impedindo a exigência de quitação do ISS para expedição do "Habite-se". 6. Tese de julgamento: "1. A exigência de quitação do ISS para expedição do "Habite-se" é inconstitucional. 2. O "Habite-se" deve se restringir à regularidade técnica da edificação."

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **SPE GL Events Centro de Convenções Anhembi S.A** contra a r. **decisão** (fls. 261/262 dos autos principais), proferida nos autos do **MANDADO DE SEGURANÇA**, impetrado pela agravante em face de ato praticado pelo **Secretário da Fazenda do Município de São Paulo** e pela **Secretária de Urbanismo e Licenciamento do Município de São Paulo**, que, **indeferiu** o pedido de **liminar** pleiteado pela agravante, pelo qual esta visava que os interessados se abstivessem de condicionar a expedição do "Habite-se" do empreendimento objeto do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 22489-22-SP-REF à emissão do Certificado de Quitação do ISS.

Alega a agravante no presente recurso (fls. 01/15), em síntese, que a r. decisão agravada contraria a jurisprudência pacífica do E. Tribunal de Justiça, a qual reconhece a ilegalidade do condicionamento da expedição "Habite-se" à quitação do ISS. Sustenta que o "Habite-se" tem por finalidade comprovar a regularidade da edificação no sentido técnico, e não pode ser utilizado como meio coercitivo para o pagamento de tributos. Argumenta que a exigência de comprovação de quitação do ISS é uma sanção política que viola a Constituição Federal.

Com tais argumentos pede a concessão da antecipação da tutela recursal, a fim de determinar que os interessados se abstenham de condicionar a expedição do "Habite-se" do empreendimento objeto do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 22489-22-SP-REF à emissão do Certificado de Quitação do ISS, até o julgamento do recurso e, ao final, seja dado provimento ao presente agravo de instrumento, para a reforma da decisão atacada (fls. 14/15).

A antecipação da tutela recursal foi deferida em segunda instância por este RELATOR, para obstar que os interessados condicionem a expedição do "Habite-se" do empreendimento objeto do

Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 22489-22-SP-REF à emissão do Certificado de Quitação do ISS (fls. 58/65).

Em contraminuta, alega o agravado (fls. 68/91), em síntese, que não se verifica a probabilidade do direito alegado pela agravante, pois a Declaração Tributária de Conclusão de Obra - DTCO não mencionou de forma explícita qual seria a área da reforma, descumprindo obrigação acessória prevista na legislação. Afirma que a DTCO é importante instrumento de fiscalização tributária, urbanística e ambiental, e que a exigência da comprovação da quitação do ISS encontra fundamento no artigo 83 da Lei Municipal nº 6.989, de 29/12/1.966. Alega que o mandado de segurança visa afastar lei em tese e que os atos administrativos gozam de presunção de legalidade e legitimidade.

O recurso é tempestivo.

Relatado de forma sintética, passo a fundamentar e decidir.

Atendidos aos requisitos necessários para conhecimento, como já exposto na análise inicial do presente agravo de instrumento.

Para concessão de liminar, em primeira instância, em mandado de segurança, são necessários o fundamento relevante e que o ato impugnado possa resultar em ineficácia da medida (artigo 7º, inciso III, da Lei Federal nº 12.016, de 07/08/2.009)¹.

No caso em tela, os requisitos legais acima referidos

¹ Art. 7º. Ao despachar a inicial, o juiz ordenará:
(...)

III. que se suspenda o ato que deu motivo ao pedido, quando houver fundamento relevante e do ato impugnado puder resultar a ineficácia da medida, caso seja finalmente deferida, sendo facultado exigir do impetrante caução, fiança ou depósito, com o objetivo de assegurar o ressarcimento à pessoa jurídica.

estão presentes.

Trata-se de **mandado de segurança** impetrado pela agravante em face dos interessados, por meio do qual busca que os interessados se abstenham de condicionar a expedição do “Habite-se” do empreendimento objeto do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 22489-22-SP-REF à emissão do Certificado de Quitação do ISS.

O Juízo “a quo” **indeferiu** o pedido de **liminar** pleiteado pela agravante.

Contra esta decisão, insurge-se a agravante nos termos já relatados, para obter a concessão da **liminar**.

Pois bem, verifica-se dos autos, que os interessados **condicionam** a expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”) do empreendimento objeto do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 22489-22-SP-REF à quitação do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN que entende ser devido pela agravante, após a reforma realizada no Pavilhão de Exposições Distrito do Anhembi (fls. 114/117 dos autos principais).

A conduta dos interessados busca respaldo no artigo 83, inciso I, da Lei Municipal nº 6.989, de 29/12/1.966, que assim estabelece:

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; (negritei)

Da leitura do dispositivo acima, conclui-se que o contribuinte fica impedido de ocupar o imóvel se não comprovar a quitação

do ISSQN.

Ocorre que o C. Supremo Tribunal Federal no Recurso Especial Repetitivo nº 914.045/MG firmou entendimento no sentido de que é inconstitucional a restrição ilegítima ao livre exercício de atividade econômica ou profissional quando imposta como meio de cobrança indireta de tributos.

“Verbis”:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO – REPERCUSSÃO GERAL – REAFIRMAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA – DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL – CLÁUSULA DA RESERVA DE PLENÁRIO – ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL – JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL PLENO DO STF – RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ESTADO. LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL – MEIO DE COBRANÇA INDIRETA DE TRIBUTOS – 1. A jurisprudência pacífica desta Corte, agora reafirmada em sede de repercussão geral, entende que é desnecessária a submissão de demanda judicial à regra da reserva de plenário na hipótese em que a decisão judicial estiver fundada em jurisprudência do Plenário do Supremo Tribunal Federal ou em Súmula deste Tribunal, nos termos dos arts. 97 da Constituição Federal, e 481, parágrafo único, do CPC – 2. **O Supremo Tribunal Federal tem reiteradamente entendido que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quando aquelas forem utilizadas como meio de cobrança indireta de tributos** – 3. Agravo nos próprios autos conhecido para negar seguimento ao recurso extraordinário, reconhecida a inconstitucionalidade, incidental e com os efeitos da repercussão geral, do inciso III do §1º do artigo 219 da Lei 6.763/75 do Estado de Minas Gerais. **(Agravo em Recurso Extraordinário nº 914.045/MG, Relator Min. Edson Fachin, Julgamento: 19/11/2.015)** (negritei)

Resta claro, “in casu”, que o aludido instrumento normativo supracitado visa coagir o contribuinte ao pagamento do tributo, mediante restrição de ocupação do imóvel.

Insta consignar que o “habite-se” está relacionado com

a regularidade da obra, ou seja, o atendimento das exigências legais do Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 11.228, de 25/06/1.992), aspecto que não tem qualquer relação com o pagamento de tributos.

O C. Supremo Tribunal Federal também já firmou entendimento no sentido de que o Poder Público não pode adotar medidas de coerção não razoáveis com o objetivo de compelir o contribuinte ao pagamento de tributos. "Verbis":

SANÇÕES POLÍTICAS NO DIREITO TRIBUTÁRIO – INADMISSIBILIDADE DA UTILIZAÇÃO, PELO PODER PÚBLICO, DE MEIOS GRAVOSOS E INDIRETOS DE COERÇÃO ESTATAL DESTINADOS A COMPELIR O CONTRIBUINTE INADIMPLENTE A PAGAR O TRIBUTO (SÚMULAS 70, 323 E 547 DO STF) – Restrições estatais, que, fundadas em exigências que transgridem os postulados da razoabilidade e da proporcionalidade em sentido estrito, culminam por inviabilizar, sem justo fundamento, o exercício, pelo sujeito passivo da obrigação tributária, de atividade econômica ou profissional lícita – Limitações arbitrárias que não podem ser impostas pelo estado ao contribuinte em débito, sob pena de ofensa ao "substantive due process of law" – Impossibilidade constitucional de o estado legislar de modo abusivo ou imoderado (rtj 160/140-141 - rtj 173/807-808 - rtj 178/22-24) – O poder de tributar - que encontra limitações essenciais no próprio texto constitucional, instituídas em favor do contribuinte - "não pode chegar à desmedida do poder de destruir" (Min. Orosimbo nonato, RDA 34/132) – **A prerrogativa estatal de tributar traduz poder cujo exercício não pode comprometer a liberdade de trabalho, de comércio e de indústria do contribuinte** – A significação tutelar, em nosso sistema jurídico, do "estatuto constitucional do contribuinte" – Doutrina – Precedentes – Agravo improvido. **(Agravo de Instrumento nº 683.000/RS, Rel. Min. Celso de Mello, Julgamento: 31/10/2.007)**

No mesmo sentido são as Súmulas do Supremo

Tribunal Federal nºs 70, de 13/12/1.963², 323, de 13/12/1.963³ e 547, de 10/12/1.969⁴.

Assim, é notório que a exigência de quitação do imposto municipal é irregular, porquanto o Fisco dispõe de outros meios processuais para a satisfação de seus créditos tributários.

Sobre o tema, a jurisprudência do C. Tribunal de Justiça prevê:

MANDADO DE SEGURANÇA – ISSQN – Exigência do recolhimento do tributo como condição para a expedição do "habite-se" – Impossibilidade – O Município disporia de meios próprios para a satisfação do crédito tributário – Precedentes desta Câmara – Nega-se provimento ao recurso. (Apelação nº 1054019-18.2016.8.26.0053; Relª. Desª. Beatriz Braga; Órgão julgador: 18ª Câm. de Dir. Púb.; Data do julg.: 31/07/2.018; Data de pub.: 31/07/2.018) (negritei)

TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA – MUNICÍPIO DE BAURU – Decreto Municipal nº 10.645/08 (artigo 425, § 2º) e Lei Municipal nº 5.077/03 (artigo 12, "caput"), que preveem 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 – CONCESSÃO DA ORDEM PARA EMPREENDIMENTOS FUTUROS – Descabimento – Ausência de lesão ou a ameaça a direito líquido e certo com relação aos seus empreendimentos futuros – Inteligência do artigo 1º da Lei Federal nº 12.016/2009 – Precedentes desta E. Corte em casos análogos – Sentença mantida – Recurso desprovido – Reexame necessário realizado, mantido o

² Súmula nº 70. É inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para cobrança de tributo.

³ Súmula nº 323. É inadmissível a apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos.

⁴ Súmula nº 547. Não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadorias nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais.

dispositivo. (**Apelação nº 1014596-94.2016.8.26.0071; Rel. Des. Eurípedes Faim; Órgão julgador: 15ª Câm. de Dir. Púb.; Data do julg.: 16/07/2.018; Data de pub.: 16/07/2.018**) (negritei)

Portanto, presente a “fumaça do bom direito” ou a “relevância do fundamento” invocado, nos termos acima delineados.

O “perigo da demora” ou a “possibilidade da ineficácia da medida”, ele também está presente, na medida em que a não emissão do “habite-se” impede a utilização do empreendimento pela agravante.

Desta forma, deve ser reformada a r. **decisão** de 1ª instância agravada.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao presente **agravo de instrumento**, para conceder a liminar pleiteada, para obstar que os interessados condicionem a expedição do “Habite-se” do empreendimento objeto do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 22489-22-SP-REF à emissão do Certificado de Quitação do ISS.

KLEBER LEYSER DE AQUINO
DESEMBARGADOR - RELATOR
(Assinatura Eletrônica)