



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436570

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1066867-56.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido EMCCAMP INCORPORACAO SC 12 SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

RAUL DE FELICE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Reexame Necessário nº 1066867-56.2024.8.26.0053

Recorrente: Recurso *Ex Officio*

Recorrido: Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.

Interessado: Prefeitura Municipal de São Paulo

Comarca: São Paulo

VOTO Nº 24422

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. EXPEDIÇÃO DE HABITE-SE.

I. Caso em Exame

Mandado de segurança impetrado por EMCCAMP INCORPORAÇÃO SC 12 SPE LTDA. contra ato do Secretário de Urbanismo e Licenciamento do Município de São Paulo, visando a expedição do Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se sem a exigência do prévio recolhimento do ISS.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é legal condicionar a expedição do "Habite-se" ao pagamento do ISSQN.

III. Razões de Decidir

3. A vinculação do pagamento de ISSQN à concessão do "Habite-se" é incabível, pois são distintas as naturezas: o "Habite-se" é uma autorização administrativa, enquanto o ISSQN é um tributo.

4. O Fisco dispõe de procedimento adequado para a execução de seus créditos tributários, sendo vedado o uso de meios coercitivos para cobrança, conforme as Súmulas 70, 323 e 547 do STF.

IV. Dispositivo e Tese

5. Reexame necessário desprovido.

Tese de julgamento: 1. A expedição do "Habite-se" não pode ser condicionada ao pagamento do ISSQN. 2. A cobrança de tributos deve seguir os meios próprios estabelecidos em lei.

Legislação Citada:

Lei nº 12.016/2009, art. 14, § 1º; Lei Municipal nº 6.989/66, art. 83, I.

Jurisprudência Citada:

STF, AI nº 817.374 GO, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, j. 8/5/2012; TJSP, RN nº 1000956-14.2023.8.26.0577, Rel. Des. Silva Russo, j. 19/04/2024; TJSP, AP nº 1017577-09.2023.8.26.0053, Rel. Des. Erbetta Filho, j. 26/09/2023; TJSP, AP/RN nº 1043393-32.2019.8.26.0053, Rel. Des. Eutálio Porto, j. 9/12/2019.

Vistos.

Trata-se de mandado de segurança impetrado por **EMCCAMP INCORPORAÇÃO SC 12 SPE LTDA.** contra ato praticado pelo **SECRETÁRIO DE URBANISMO E LICENCIAMENTO DA PERFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e OUTRO**, julgado procedente pela sentença de fls. 980/983, que concedeu a segurança para determinar que a autoridade coatora não condicione a expedição do Certificado de Conclusão de Obra - *Habite-se* ao prévio recolhimento do ISS.

Sem recurso voluntário, os autos subiram ao Tribunal por conta do reexame necessário nos termos do artigo 14, § 1º da Lei nº 12.016/2009.

A Procuradoria Geral de Justiça se manifestou a fls. 1018/1020, deixando de oferecer parecer.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de mandando de segurança objetivando o reconhecimento do direito líquido e certo à obtenção de “*habite-se*” para empreendimento imobiliário descrito na inicial, objeto da Declaração Tributária de Conclusão de Obra nº 2024.0004179-9 (DTCO – fls. 837/849) independentemente da comprovação de recolhimento do ISSQN.

O recurso oficial não comporta provimento.

A vinculação do pagamento de ISSQN à concessão do “*Habite-se*” é incabível, porque são distintas as naturezas, este uma autorização administrativa, o primeiro um tributo.

O “*Habite-se*” atesta que o imóvel foi construído segundo as exigências e legislação estabelecidas pela prefeitura local para a aprovação de projetos, quanto às condições de habitabilidade, enquanto o ISSQN é tributo incidente sobre a prestação de serviço para terceiro, dispondo o Fisco de procedimento adequado e instituído em lei para a execução de seus créditos tributários.

Considerando-se que para o recebimento de tributos há modo e procedimento adequado, o meio coercitivo de cobrança previsto no inciso I do artigo 83 da Lei Municipal nº 6.989/66, é vedado pelas Súmulas 70, 323 e 547 do Supremo Tribunal Federal, *in verbis*:

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

A matéria é pacífica na jurisprudência da Corte Suprema:

*“Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso extraordinário interposto de acórdão, cuja segue transcrita: “DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ISS. NAO INCIDÊNCIA. OBRA PROPRIA. RESIDÊNCIA FAMILIAR. **CONCESSÃO DE HABITE-SE CONDICIONADO AO PAGAMENTO DE TRIBUTO.** I - Possui legitimidade ad causam passiva na ação mandamental o secretário de finanças do município de Goiânia, que e a autoridade direta responsável pela execução da lei que regulamentou o ISS - Imposto Sobre Serviço. II - A pessoa física que em terreno seu constrói, de forma direta, residência para sua moradia, não está sujeita ao pagamento de ISS. III - Se a parte interessada cumpriu com todas as exigências da construção civil, não se pode negar a expedição do 'habite-se', sob a alegação de que não teria*

sido quitado o ISS - Imposto Sobre Serviço, já que tal circunstância caracteriza manifesta ilegalidade, consubstanciada na utilização de meio indireto de coerção para fins de pagamento de tributo. REMESSA NECESSÁRIA E APELACAO CÍVEL CONHECIDAS E IMPROVIDAS (fls. 27-28) (...)” (AI nº 817.374 GO, Rel. Min. RICARDO LEWANDOWSKI, j. 8/5/2012).

Nesse sentido, são os precedentes desta Câmara:

“MANDADO DE SEGURANÇA – ISSQN - Exercício de 2020 – Município de São José dos Campos – Mandamus impetrado com o fim suspender a exigibilidade do ISSQN, por indevido, com a imediata expedição habite-se e auto de conclusão de obra – Concessão parcial da segurança em primeiro grau para expedição do "habite se" incondicionada ao pagamento do referido tributo – Sentença que não merece reparos - Município que dispõe de meios próprios para satisfação do crédito tributário quando o valor é devido. – Precedentes desta do E. STF e desta C. Corte - – Sentença mantida – Recurso oficial, único interposto, não provido”. (RN nº 1000956-14.2023.8.26.0577, Rel. Des. Silva Russo, j.19/04/2024).

“MANDADO DE SEGURANÇA PREVENTIVO – ISS - Construção civil - Município de São Paulo - Impetração com vistas a afastar a exigência da quitação do tributo para a emissão do "habite-se" - Hipótese em que a recusa se funda na ausência de recolhimento do imposto - Inadmissibilidade, todavia, dessa subordinação - Concessão do alvará sujeita ao exame de requisitos diversos - Precedentes desta Corte -

Recursos não providos” (AP nº 1017577-09.2023.8.26.0053, Rel. Des. Erbetta Filho, j. 26/09/2023).

“APELAÇÃO CÍVEL/REEXAME NECESSÁRIO - Mandado de Segurança - ISS sobre construção civil - Expedição de “Habite-se” condicionada ao pagamento do tributo - Impossibilidade - Precedentes do STF, do STJ e deste TJSP - Súmulas 70, 323 e 547 do STF - Possibilidade de exigência do tributo por meios próprios - Sentença mantida - Recursos improvidos” (AP/RN nº 1043393-32.2019.8.26.0053, Rel. Des. Eutálio Porto, j. 9/12/2019).

Por tais motivos, impõe-se a manutenção da r. sentença concessiva da segurança.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao reexame necessário**, nos termos do voto.

Raul De Felice
Relator

□