



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000437850**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Remessa Necessária Cível nº 1000220-66.2023.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO, é recorrido G&P PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), JOÃO ALBERTO PEZARINI E OCTAVIO MACHADO DE BARROS.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

**ADRIANA CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**Remessa Necessária Cível nº 1000220-66.2023.8.26.0198**

**Processo originário nº 1000220-66.2023.8.26.0198<sup>1</sup>**

**Recorrente: Juízo Ex Officio**

**Recorrido: G&p Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**Comarca: 1ª Vara Cível - Franco da Rocha**

**Voto nº 10901**

DIREITO TRIBUTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO.  
MANDADO DE SEGURANÇA.  
INCONSTITUCIONALIDADE DE EXIGÊNCIA  
TRIBUTÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame.

1. Reexame necessário de sentença que julgou procedente o pedido inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito e concedendo a segurança para que a autoridade coatora se abstenha de exigir o pagamento do ISSQN ou outros tributos como condição para obtenção do Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste na inconstitucionalidade da vinculação da expedição do Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se ao prévio recolhimento do ISSQN.

III. Razões de Decidir.

3. A exigência de quitação do ISS para a expedição do "Habite-se" constitui forma de coerção inadmissível, uma vez que o Município possui meios jurídicos próprios para a satisfação de seus créditos.

4. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e deste Tribunal de Justiça confirmam a impossibilidade de uso de meios coercitivos para compelir o pagamento de tributos.

IV. Dispositivo.

5. Recurso desprovido.

## **VISTOS.**

Trata-se de reexame necessário relativo à sentença de fls. 373/379, que julgou procedente o pedido inicial, extinguindo o processo

com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC e concedeu a segurança para o fim de determinar que a autoridade coatora abstenha-se de exigir da impetrante o pagamento do ISSQN (identificado nos autos) ou quaisquer outros tributos que não diretamente vinculados à concessão do "Habite-se", como condição para obtenção do Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se, confirmando a tutela de urgência deferida liminarmente às fls. 338/345. Custas na forma da lei e sem condenação em honorários, nos termos do art. 25 da Lei nº 12.016/09.

Recurso tempestivo, dispensado o preparo, nos termos do artigo 39 da Lei 6.830/80 e sem oposição ao julgamento virtual.

#### **RELATADO.**

#### **PASSO AO VOTO.**

O reexame necessário não comporta provimento.

A impetrante ajuizou a presente ação de mandado de segurança, entendendo que é inconstitucional a vinculação da expedição do Certificado de Conclusão de Obra/Habite-se ao prévio recolhimento do ISSQN, requerendo seja afastada essa exigência.

A Lei Complementar nº 282/2017, que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Franco da Rocha, prevê em seu art. 301, parágrafo único, a exigência de quitação do ISS para a expedição do "Habite-se" (fl. 156):

**Art. 301.** *O órgão ou entidade responsável pela concessão do "habite-se" é obrigado a remetê-lo à Secretaria da Fazenda, juntamente com o respectivo processo administrativo instruído com os dados relativos à*

*construção ou reforma do imóvel, para os fins de cadastramento, fiscalização e lançamento dos tributos devidos.*

**Parágrafo único.** *A secretaria competente pela expedição do "habite-se" ou certificado de conclusão de obra só fará sua entrega mediante a prova do pagamento dos tributos devidos até o momento e do cumprimento de qualquer outra obrigação tributária pelo proprietário, construtor ou incorporador do imóvel.*

No entanto, condicionar a expedição do "Habite-se" à inexistência de débitos constitui forma de coerção inadmissível e arbitrária, na medida em que o Município possui meios jurídicos próprios para a satisfação de seus créditos.

Sobre o tema, o Egrégio Supremo Tribunal Federal já firmou entendimento sobre a impossibilidade de o Fisco adotar medidas de coerção, objetivando compelir o contribuinte a realizar o pagamento do tributo devido:

*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, Relatora: **Cármem Lúcia**, Segunda Turma, julgado em 05/11/2019,*

Processo Eletrônico DJe-256 Divulg 22-11-2019 Public  
25-11-2019 – negrito não original).

Em caso análogo, o Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade de lei municipal que utiliza meio coercitivo para a cobrança de tributos. Confira (negrito e grifo não originais):

*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).*

Uma vez que o Município dispõe de meio processual adequado para a cobrança de seus créditos tributários, qual seja, a Lei nº 6.830/80, a exigência de prévio recolhimento do tributo mostra-se abusiva.

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça, cujas ementas são transcritas como razão de decidir (negrito e grifo não originais):

*APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO - ISSQN – Período de outubro de 2017 a outubro de 2022 – Insurgência de ambas as partes em face da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido - **Concessão de "Habite-se" condicionada ao pagamento do ISSQN - – Inadmissibilidade – Meio coercitivo que não se coaduna com a forma regular de cobrança do crédito tributário condicionar a expedição de "habite-se" ao recolhimento do ISSQN com base em valores definidos "por pauta fiscal – Precedentes** – Repetição do indébito devida, de todos os valores nos últimos cinco anos, contados da propositura da ação, a ser apurado em liquidação de sentença – Pretensão que não se confunde com pedido genérico, o que afasta a sucumbência recíproca - Sentença reformada em parte para afastar a sucumbência recíproca e condenar a Fazenda Municipal a arcar integralmente ao pagamento do ônus da sucumbência – Recurso do Município improvido e recurso da autora provido (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1017880-61.2021.8.26.0451; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Piracicaba - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/09/2023; Data de Registro: 15/09/2023);*

*REEXAME NECESSÁRIO – MANDADO DE SEGURANÇA –*

**Expedição de Habite-se condicionada ao recolhimento de ISS – Impossibilidade – Ato administrativo de natureza técnico urbanística relativo à segurança, solidez e condições do imóvel, que não se confunde com o fato gerador tributário** –

Reexame necessário desprovido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1061404-41.2021.8.26.0053; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 3ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/03/2022; Data de Registro: 29/03/2022);

*Reexame necessário. Mandado de segurança. Acolhimento parcial do pedido. **Expedição de alvará de "habite-se", independentemente de pagamento de imposto sobre serviços de qualquer natureza. Admissibilidade. Meio de coerção do contribuinte.***

*Previsão legal de como se efetua a cobrança de créditos tributários. Precedentes desta corte. Sentença alterada para conceder a segurança (TJSP; Remessa Necessária Cível 1001834-60.2020.8.26.0506; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/04/2021; Data de Registro: 29/04/2021);*

*REEXAME NECESSÁRIO – Mandado de Segurança – **Sentença que concedeu a ordem para afastar a exigência de prévia quitação de débitos de ISS para o fim de expedição do "Habite-se" – Manutenção do r. decisório – Inadmissibilidade do referido meio de***

**coerção – Existência de meios próprios para a satisfação dos créditos fazendários (Lei nº 6.830/80)** – Entendimento deste E. Tribunal de Justiça e dos Tribunais Superiores – Recursos Oficial não provido (TJSP; Remessa Necessária Cível 1017298-91.2021.8.26.0053; Relatora: **Silvana Malandrino Mollo**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 5ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/04/2022; Data de Registro: 25/04/2022).

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença recorrida pelos seus próprios fundamentos.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **NÃO PROVIMENTO** do Recurso Oficial.

**ADRIANA CARVALHO**  
**Relatora**