



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
2ª Câmara de Direito Público

Registro: 2014.0000266282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2004171-78.2014.8.26.0000, da Comarca de Vinhedo, em que é agravante LEILA CERQUEIRA DEFENDE, é agravado SECRETÁRIO DAS FINANÇAS DA PREFEITURA DE LOUVEIRA.

ACORDAM, em 2ª 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 Exmos. Desembargadores LUCIANA BRESCIANI (Presidente) e RENATO DELBIANCO.

São Paulo, 29 de abril de 2014

LUÍS GERALDO LANFREDI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 2ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 2004171-78.2014.8.26.0000

Comarca: Vinhedo – 2ª Vara Judicial

Agravante: Leila Cerqueira Defende

Agravado: Secretário das Finanças da Prefeitura de Louveira

Juiz: Euzy Lopes Feijo Liberatti

Voto nº 493

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Concessão de “habite-se” – Licença concedida pelo Poder Público, inerente ao exercício do poder de polícia administrativo – Municipalidade de Louveira – Condicionamento da licença à necessária quitação (prévia) de débitos de ISS – Inadmissibilidade – Existência de outros meios legais para a exigibilidade do tributo pendente de adimplemento – Meio de coação não previsto no Código Tributário Nacional. Recurso ao qual se dá provimento.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de ação mandamental, pelo qual a recorrente busca que autoridade impetrada lhe forneça o “habite-se” de imóvel de sua propriedade.

Especificamente, desafia-se a decisão que denegou o provimento jurisdicional antecipatório, ante a sua irreversibilidade, concluindo pela ausência do *periculum in mora*.

Sustenta a agravante, em síntese, que o imóvel em relação ao qual se pretende a emissão do “habite-se” foi locado à empresa A2 Indústria e Comércio de Produtos para Escritório, afigurando-se imprescindível seja regularizado, para que a locadora possa dar continuidade a seus negócios, sem qualquer risco de aplicação de multa ou interdição do estabelecimento.

Pondera-se sobre a injustificada recusa da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 2ª Câmara de Direito Público

autoridade coatora, uma vez que alcançou o parcelamento dos débitos tributários pendentes junto à Prefeitura de Louveira, num total de R\$ 33.622,51, em 30 (trinta) parcelas, no montante de R\$ 1.120,75 cada. Apresentando, ainda, todos os documentos necessários para a obtenção da licença.

Contudo, a municipalidade negou-se em lhe conceder o “habite-se”, sob a fundamentação de que deverá proceder ao pagamento integral dos valores fiscais em aberto, conforme estabelece a Lei Municipal nº 1.628/02, o que ocorrerá somente em 03.10.2015.

Requer, assim, a concessão de efeito ativo para que haja a expedição do “habite-se” pela autoridade coatora, sem a necessária quitação integral do parcelamento realizado, regularizando-se a situação do imóvel locado.

A fls. 47/49 foi concedida a liminar postulada e determinado o processamento do feito.

Vieram aos autos as informações prestadas pela d. Juíza *a quo*, sem apresentação de contraminuta pela agravada.

É o relato do quanto importa.

Consta dos autos que a impetrante busca a regularização de imóvel locado à empresa A2 Indústria e Comércio de Produtos para Escritório, através da emissão do “habite-se”.

Afirma, para tanto, ter apresentado todos os documentos necessários para a obtenção de licença perseguida, bem como convencionado o parcelamento dos débitos fiscais em aberto, junto à prefeitura de Louveira.

No entanto, a Municipalidade de Louveira recusa-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
2ª Câmara de Direito Público

se a fornecer a licença pleiteada, sob o argumento de que se faz mister o pagamento integral do parcelamento realizado, o que somente ocorrerá em 03.10.2015.

Força é convir, contudo, que para a concessão do “habite-se”, a [administração](#) pública, no exercício regular do poder de polícia, deve verificar, objetivamente, o atendimento a requisitos formais de habitabilidade do imóvel. Restando-lhe vedado o condicionamento da prática do ato administrativo ao pagamento de débitos fiscais pendentes, não vinculados diretamente ao ato.

Como já havia consignado, ao ensejo do deferimento da liminar, o “habite-se” nada mais é que uma licença que se outorga pelo Poder Público, em decorrência do exercício de seu poder de polícia administrativa, para corroborar as condições de habitabilidade ou não de um prédio, não se podendo confundir com a exigibilidade do ISS, imposto incidente sobre a prestação de serviços.

Não há, dessa forma, qualquer relação entre o imposto e tal licença, e, por isso, não se deve condicionar sua expedição à inexistência de pendência de qualquer dívida de natureza tributária. Pois ou um prédio tem condições de habitabilidade ou não.

Nesse sentido, explica Hely Lopes Meirelles que “A polícia das [construções](#) efetiva-se pelo [controle](#) técnico funcional da edificação particular tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo a sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano” (*Direito Municipal Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 16ª edição, 2008, p. 495).

Não se desconsidera que a exigência de quitação dos tributos para com a municipalidade de Louveira, como condição para concessão do “habite-se”, decorre de norma municipal. Todavia, mostra-se desarrazoada e arbitrária essa exigência, na medida em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 2ª Câmara de Direito Público

que nenhum ato administrativo pode desviar-se de sua finalidade.

Não se tem como relacionar, assim, a concessão da licença com a atividade arrecadatória de tributos.

No caso aqui discutido, a agravante firmou com a municipalidade “acordo extrajudicial”, por meio do qual alcançou o parcelamento dos débitos pendentes, que, por ora, pode-se dizer, estão garantidos pela própria existência do imóvel, não existindo, bem por isso, o menor risco da situação ensejar prejuízos aos cofres públicos.

Não fosse isso, a quitação do ISS, que possui natureza tributária, deverá ser cobrada pelas vias próprias, sejam administrativos ou judiciais. O que não autoriza a utilização de mecanismos indiretos para satisfação de créditos tributários.

Ressalta-se que “a jurisprudência firmou-se no sentido de que a imposição de restrições punitivas quando motivadas pela inadimplência do contribuinte são contrárias às liberdades constitucionais estatuídas nos artigos 5º, II e 170, § único da Carta da República” (AP nº 749.736-5/9-00, rel. Des. Guerriere Rezende, j. em 24/03/2008).

É, enfim, dominante o entendimento deste E. Tribunal no sentido de que não é possível a vinculação de concessão do “habite-se” ao pagamento de tributo, assim como já proclamado por esta colenda 2ª Câmara de Direito Público:

“MANDADO DE SEGURANÇA.
 Empreendimentos imobiliários. Negativa de concessão de certidão de regularidade fiscal e habite-se, em razão de débitos de ISS. Denegação da segurança. Descabida a análise acerca de fato gerador e valores relativo ao imposto sobre serviços, pois prescindível dilação probatória, esta, aliás, inadmissível em âmbito desse “mandamus”. Contudo, possível a análise da expedição de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 2ª Câmara de Direito Público

“habite-se” condicionado à quitação de débito tributário. Inadmissibilidade. Meio de coação ao pagamento dessa dívida não prevista no Código Tributário Nacional. Exigência não respeitante à autorização para habitação e a normas de segurança. Desbordamento ao poder de polícia. **Recurso parcialmente provido.** (Apelação nº 0017991-10.2012.8.26.0053, Rel. Des. Vera Angrisani, j. 03/09/2012)

Isto posto, **dou provimento ao recurso, para determinar que a autoridade impetrante, aqui agravada, analise a concessão do “habite-se” referente ao imóvel da agravante, sem lhe impor qualquer exigência, no que pertine à satisfação integral de débitos fiscais porventura pendentes de quitação.**

A fim de viabilizar a interposição de recursos para os Tribunais Superiores, consideram-se expressamente prequestionados todos os artigos constitucionais e legais mencionados pelos litigantes.

É o meu voto.

Luís Geraldo Lanfredi
 Relator