



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303727

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2357336-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Cândido Mota, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2357336-15.2024.8.26.0000

**AGRAVANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO –
CDHU**

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA

COMARCA: CÂNDIDO MOTA

VOTO Nº 36167

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercícios de 2019 a 2021 - Insurgência em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade - Alegação de ilegitimidade passiva “ad causam” do promitente vendedor, bem como faz jus isenção e à imunidade tributária recíproca - Compromisso de compra e venda não registrado - A legitimidade concorrente a que alude o art. 34 do CTN deve ser interpretada à luz do art. 123 do CTN - Súmula nº 399 do STJ – Isenção deve ser interpretada em sentido estrito, não favorecendo a executada, em razão da transferência da posse direta por força de compromisso de compra e venda - Imunidade recíproca a que se refere o artigo 150, VI, "a", da Constituição Federal – Ocorrência – CDHU que presta serviço de cunho tipicamente estatal – Recurso provido em parte, com acolhimento parcial da exceção de pré-executividade, para reconhecer a imunidade tributária recíproca da CDHU.

Vistos.

Trata-se de tempestivo recurso de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, por meio do qual objetiva a reforma da decisão de fls. 97, que rejeitou a exceção de pré-executividade por não fazer jus à imunidade tributária e à isenção e ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Em suas razões alega, em suma, que o

Município concedeu a isenção tributária por meio da Lei Municipal nº 1.052, de 18 de maio de 2004. É parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, pois firmou contato de cessão de posse e promessa de compra e venda com a mutuária Rosmali de Cacia Fomes de Andrade. Alega ainda, que goza de imunidade tributária por se tratar de empresa pública, nos termos do art. 150, VI, “a”, § 2º da Constituição Federal. Transcreve precedentes jurisprudenciais em favor de sua tese. Requer a reforma da decisão.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi deferido (fls. 62/63).

Contraminuta a fls. 77/85.

É o relatório.

O recurso merece provimento em parte.

Trata-se de execução fiscal que visa à cobrança de IPTU dos exercícios de 2019, 2020 e 2021 no valor de R\$ 1.384,34, distribuída em 29.08.2023, em face de CDHU e Rosmali de Cacia Gomes de Andrade.

As executadas foram citadas, via postal (fls. 08 e 09 dos autos originais).

A executada CDHU apresentou exceção de pré-executividade, alegando fazer jus à imunidade tributária, isenção tributária pela Lei Municipal nº 1052/2004 e ilegitimidade passiva.

E se insurge em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade por não fazer jus à imunidade tributária e à isenção e ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

Com razão, em parte.

A exceção de pré-executividade tem cabimento como meio de defesa em execução fiscal, sempre que envolva matéria de ordem pública cognoscível de ofício pelo juiz e que haja prova pré-constituída, sem a necessidade de ampliação da fase instrutória, adotado o entendimento contido na Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “a exceção de pré-executividade é admissível

na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”.

A executada, ora agravante, alega não ser a proprietária do referido imóvel, pois teria vendido o imóvel a mutuária Rosmali de Cacia Gomes de Andrade, juntando contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças (fls. 69/82 dos autos originais), porém, não trouxe aos autos nenhuma certidão do registro de imóveis que comprovasse tal transferência.

A legislação é clara no sentido de que a efetiva transmissão do direito real sobre bem imóvel, se dá com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do disposto nos artigos 1.227 e 1.245, ambos do Código Civil.

Dessa forma, a agravante ainda figura como proprietária do imóvel, pois não há como verificar se o compromisso de compra e venda foi ou não levado a registro.

Neste sentido veja-se o julgamento do Recurso Especial n. 1.111.202/SP, com repercussão geral, que reconheceu a legitimidade passiva tanto do possuidor (promitente comprador) do imóvel quanto do seu proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento do IPTU, nos seguintes termos:

"TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João

Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ V.8.2007; REsp 793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08" (Relator Min. Mauro Campbell Marques, 1ª Seção, j. 10.6.2009, DJ 18.6.2009)

Assim, por força da Súmula nº 399 do Superior Tribunal de Justiça, a qual prevê que **"cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU"**, a Municipalidade pode eleger o titular do domínio ou o possuidor para figurar como sujeito passivo tributário, a teor do que dispõe o artigo 34 do Código Tributário Nacional, configurando-se legitimidade concorrente.

Esse entendimento guarda coerência com o disposto no art. 123 do Código Tributário Nacional, segundo o qual, salvo expressa disposição de lei em contrário, não se pode opor à Fazenda Pública convenções particulares que modifiquem a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária.

Por isso, sem qualquer comprovação de haver ou não registro do instrumento particular de compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel, não pode o promitente vendedor invocar a ilegitimidade passiva "ad causam", devendo responder pelo débito.

Quanto à isenção, a Lei Complementar nº 1052/2004, que autoriza o convênio e/ou contrato com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e no seu art. 3º, concede a isenção dos tributos municipais:

"Artigo 3º. Ficam isentos de tributos municipais os bens imóveis, móveis e os serviços integrantes do empreendimento que a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU Implantar neste Município, até a comercialização do referido Conjunto Habitacional, devendo após a

Municipalidade lançar os referidos impostos em face dos mutuários beneficiados.”

Conforme contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças, juntado a fls. 69/82 dos autos originais, o imóvel foi comercializado e seria de todo desarrazoado manter a isenção do IPTU durante o período de pagamento parcelado do preço do imóvel, beneficiando indiretamente o compromissário comprador, portanto, não há que se falar em isenção.

Quanto à alegada imunidade, verifica-se que a agravante, é sociedade de economia mista, criada para o atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção do desenvolvimento urbano no Estado.

O benefício fiscal da imunidade tributária está previsto no artigo 150, inciso VI, alínea “a”, § 2º da Constituição Federal, o qual dispõe que *“sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios”: VI – instituir impostos sobre: a) patrimônio renda ou serviços, uns dos outros. § 2º - - A vedação do inciso VI, “a”, é extensiva às autarquias e às fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que se refere ao patrimônio, à renda e aos serviços, vinculados a suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes.”*

E o artigo 173, § 2º da Constituição Federal dispõe que: *“As empresas públicas e as sociedades de economia mista não poderão gozar de privilégios fiscais não extensivos às do setor privado.”*

A CDHU atua como instrumento de política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, voltado à população de baixa renda, objetivando concretizar um dos direitos fundamentais previsto na Constituição Federal, que é a moradia.

Assim, tratando-se de sociedade de economia mista que presta serviço de cunho tipicamente estatal, sendo uma “longa manus” do Governo do Estado de São Paulo e, por não exercer atividade de cunho econômico, enquadra-se na hipótese do art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal, fazendo jus à imunidade recíproca.

Este relator tem ressalvado seu entendimento quanto a não imunidade da CDHU, mas rende-se ao princípio da colegialidade ante o entendimento majoritário da 14ª Câmara de Direito Público, que deve prevalecer até o julgamento do Tema 1.122 pelo Supremo Tribunal Federal, já que não houve determinação para a suspensão dos processos que versem sobre o tema, não sendo automática a suspensão, com o reconhecimento da repercussão geral, conforme se infere da ementa dos seguintes julgados:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL - IPTU - Exercícios de 2015 a 2018 - Objeção prévia de executividade rejeitada - Imunidade recíproca reconhecida CF, art. 150, VI, letra “a”, parágrafos 2º e 3º - Decisão reformada - Recurso provido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2350438-83.2024.8.26.0000 – Relator Desembargador Octávio Machado de Barros, j. 19.12.2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução Fiscal - IPTU Comarca de Ribeirão Preto. I - Insurgência em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, mantendo a CDHU no polo passivo da demanda. II - A CDHU tem legitimidade para figurar no polo passivo da execução, eis que permanece como proprietária do imóvel na matrícula imobiliária. III - Fica reconhecida a imunidade tributária recíproca para a CDHU no que tange ao imposto, pois, a Companhia presta serviço público essencial, sem auferir lucro. IV - Exceção de pré-executividade acolhida, com extinção da execução em relação à CDHU no que se refere ao IPTU. V - Honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 3º, I, do Código de Processo Civil. VI Decisão reformada Recurso provido.” (TJSP – 14ª Câmara de Direito Público – Agravo de instrumento nº 2318347-37.2024.8.26.0000 – Relatora Desembargadora Adriana Carvalho, j. 21.01.2025)

Dessa forma, era de rigor o acolhimento em parte da exceção de pré-executividade, para afastar a cobrança do IPTU em relação à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, reconhecendo a imunidade tributária recíproca.

Por fim, em razão do acolhimento em parte da exceção de pré-executividade, com a extinção do processo, de rigor a condenação do agravado ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios, nos

termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, que se fixa, por equidade em R\$ 1.000,00 (hum mil reais), considerando que o valor atualizado da causa (R\$ 1.384,34 para 29.08.2023) é muito baixo.

Pelo exposto, meu voto **dá provimento em parte ao recurso**, para reformar a decisão agravada, com o fim de acolher em parte a exceção de pré-executividade, com o reconhecimento da imunidade tributária recíproca da executada CDHU, extinguindo-se a execução fiscal, nos termos do artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil e condenar o Município, ora agravado, ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios, fixados por equidade em R\$ 1.000,00 (hum mil reais)), considerando que o valor atualizado da causa (R\$ 1.384,34 para 29.08.2023) é muito baixo, prosseguindo-se a execução fiscal em relação à coexecutada.

REZENDE SILVEIRA
Relator