



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000228333

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2362867-82.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravado MUNICÍPIO DE VALINHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido o 3º Juiz, Des. Eutálio Porto, que fará declaração.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), SILVA RUSSO E EUTÁLIO PORTO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

ERBETTA FILHO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo Interno nº 2362867-82.2024.8.26.0000/50000

**Agravante : Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo – CDHU**
Agravado : Município de Valinhos
Comarca : Valinhos

Voto nº 49.888.

RECURSO – Agravo de Instrumento – Insurgência contra decisão do relator que deu provimento ao recurso – Decisão proferida nos termos do art. 932, inciso V, alínea “a”, do NCPC – Recurso contrário à Súmula 393 do STJ – Exceção de pré-executividade acolhida – Alegada imunidade tributária recíproca – Hipótese, todavia, de matéria insuscetível de conhecimento de ofício pelo juiz ou tribunal – Descabimento da objeção – Inteligência da referida súmula – Agravo de instrumento cujo provimento se impunha de fato. Agravo interno não provido.

V i s t o s.

Trata-se de agravo interno tirado de decisão do relator que deu provimento ao recurso de agravo de instrumento com base no art. 932, inciso V, alínea “a” do NCPC.

Busca a agravante a reforma daquele *decisum*, aos seguintes argumentos, em resumo: o processo deve ser sobrestado até o julgamento definitivo da repercussão geral sobre a matéria, reconhecida pelo STF; o direito do agravante à imunidade tributária, vem amparado no § 2º do artigo 150 da Constituição Federal; a agravante firmou contrato de promessa de compra e venda do imóvel sobre o qual recai a cobrança do IPTU, sendo que à época dos lançamentos, a agravante sequer estava na posse dos imóveis que comercializou; além disso, a Lei Municipal nº 3.795/2004, isentou a agravante do pagamento de quaisquer tributos.

Regularmente processado, não se registrando resposta, sem retratação.

É o relatório.

Assenta-se, inicialmente, no tocante ao pleito de sobrestamento do feito, não se assistir de razão a recorrente. Embora o STF tenha de fato, para os fins do artigo 1.035 e seus parágrafos, do Novo Código de Processo Civil, pronunciado a repercussão geral da matéria, no âmbito do ARE nº 1.289.782, Repercussão Geral Tema 1122, aquela Corte não determinou a suspensão dos feitos correlatos. Não se verifica, na espécie, portanto, qualquer hipótese legal de suspensão do processo, valendo salientar que o mero reconhecimento de repercussão geral da matéria não induz a automática suspensão dos processos envolvendo a mesma controvérsia jurídica. A esse respeito, o § 5º do artigo 1.035 é expresso ao dispor que caberá ao relator do processo no STF determinar o sobrestamento.

Quanto às demais questões suscitadas pela ora agravante, igualmente, não comporta acolhida o recurso.

Para alcançar a almejada reforma, a ora recorrente invoca as razões já apresentadas no agravo de instrumento, o qual foi provido por decisão monocrática deste relator, nos seguintes termos:

“O caso é de dar-se provimento desde logo ao recurso, nos termos do art. 932, inciso V, alínea “a”, do Novo Código de Processo Civil, por ser a decisão recorrida contrária a súmula do Superior Tribunal de Justiça. Proposta ação de execução fiscal contra a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbanismo do Estado de São Paulo - CDHU e Outro, esta arguiu exceção de pré-executividade sustentando encontrar-se amparada pela imunidade recíproca, prevista no art. 150, VI, “a”, da Constituição Federal, já que prestaria serviço público em regime de monopólio estatal, nos termos do art. 23, IX da CF/88, bem como fazer jus à isenção tributária. O Juízo a quo acolheu as alegações da excipiente e extinguiu o feito. Daí este agravo. A irresignação há de ser acolhida, porque, de fato, os

argumentos invocados pela executada não poderiam ser apresentados por meio de exceção de pré-executividade. Com efeito, a exceção de pré-executividade é cabível somente quando às matérias tratadas são conhecíveis de ofício e cujo exame, concorrentemente, não demandem dilação probatória, nos moldes da Súmula nº 393 do Superior Tribunal de Justiça. As questões postas em juízo não estão elencadas entre as matérias de ordem pública cognoscíveis ex officio pelo Poder Jurisdicional, razão pela qual não poderiam, mesmo, terem sido veiculadas nos estritos limites da objeção oferecida. A discussão aqui levantada, dessa forma, deverá ocorrer por meio da via apropriada, até mesmo para que se possa viabilizar às partes o exercício do contraditório e da ampla defesa. Assim, em suma, as circunstâncias recomendavam, mesmo, que fosse rejeitada a exceção de pré-executividade por sua inadequação in casu. Por conseguinte, deve ter seu regular prosseguimento este processo executivo. Para esse fim, então, na conformidade do exposto, dou provimento ao recurso, invertidos os ônus sucumbenciais”.

Como se observa da transcrição acima realizada, a decisão recorrida fundou-se em entendimento sumulado do STJ.

No tocante à alegada ilegitimidade de parte registre-se que a mera celebração do contrato particular de cessão, não tem o efeito de transferir a propriedade imobiliária, pois, consoante estabelece a lei civil, a propriedade de um imóvel não se transmite senão com o regular registro do título translativo no competente cartório de registro de imóveis (art. 1.245, *caput* e § 1º, do Código Civil).

E referido instrumento particular não pode ser considerado título translativo, pois, para a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos, é essencial o registro da correspondente escritura pública (art. 108 do Código Civil).

Sendo assim, considerando-se que o contribuinte do IPTU é “o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título” (art. 34 do Código Tributário Nacional), a condição de contribuinte deve, de fato, ser reconhecida à agravada.

Além disso, a exemplo do entendimento jurisprudencial relativamente ao sujeito passivo do IPTU nos casos de compromisso de compra e venda, deve-se aplicar o entendimento já firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça e consignado na Súmula nº 399 do STJ, segundo a qual, *“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”*.

Como se extrai do teor dos precedentes que inspiraram esse enunciado – dentre os quais destaca-se o REsp nº 1.111.202/SP (1ª Seção, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, v.u. em 10/06/2009, DJe de 18/06/2009), cujo acórdão respectivo foi submetido ao regime do art. 543-C do CPC/73 – a sua formação se deveu justamente à controvérsia sobre ser ou não o promissário-comprador sujeito passivo daquele tributo, concluindo a mencionada Corte Superior pela possibilidade de o Município também identificá-lo como tal, sem prejuízo de manter nessa posição, conjuntamente, o proprietário de direito, bem como de executar um ou outro.

No caso concreto, a legislação da Municipalidade-credora optou por prever o lançamento do referido imposto em nome do proprietário transmitente e do comprador.

Diante do que dispõe o art. 123 do CTN, 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.

Na conformidade do exposto, em suma, meu voto nega provimento ao agravo interno.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Erbetta Filho
Relator
Assinatura eletrônica



VOTO Nº 49793

AGRAVO INTERNO CÍVEL Nº 2362867-82.2024.8.26.0000/50000

COMARCA: VALINHOS

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

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE VALINHOS

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Ouso divergir da douta maioria no tocante ao cabimento da exceção de pré-executividade para o exame da alegação de imunidade, nos termos que passo a declarar.

No que diz respeito à utilização da exceção de pré-executividade para veicular questão relativa à matéria de ordem pública, cujo conhecimento pode se dar de ofício pelo juiz, pacificou-se a jurisprudência no sentido de aceitá-la como incidente processual hábil a ensejar de plano a extinção do feito, desde que não haja necessidade de dilação probatória.

No caso em tela, a CDHU utilizou a exceção de pré-executividade para fins de reconhecimento da imunidade recíproca, o que encontra guarida na jurisprudência do STJ, cuja "orientação de ambas as Turmas integrantes da Primeira Seção desta Corte é firme no sentido de que a imunidade tributária, comprovada de plano, pode ser suscitada em exceção de pré-executividade" (AgRg nos EDcl no REsp 1.339.353/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 13/11/2012, DJe 21/11/2012).

De sorte que essa matéria é unicamente de direito,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não havendo a necessidade de dilação probatória para a sua análise.

Face ao exposto, pelo meu voto, conhecida da exceção de pré-executividade em relação à alegação de imunidade.

EUTÁLIO PORTO
3º Juiz
(assinado digitalmente)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	OSWALDO ERBETTA FILHO	29D35F2F
7	8	Declarações de Votos	EUTALIO JOSE PORTO DE OLIVEIRA	2A1E7D33

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2362867-82.2024.8.26.0000/50000 e o código de confirmação da tabela acima.