



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000229835

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1503782-91.2023.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que é recorrente MUNICÍPIO DE TARUMÃ, é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, em julgamento estendido, negaram provimento ao recurso, sendo contrário o 3º juiz, que declara voto**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores REZENDE SILVEIRA (Presidente), GERALDO XAVIER, JOÃO ALBERTO PEZARINI, OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 11 de março de 2025.

REZENDE SILVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



APELAÇÃO Nº 1503782-91.2023.8.26.0047

APELANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE TARUMÃ

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

COMARCA: ASSIS

VOTO Nº 35962

EMENTA

APELAÇÃO -EXECUÇÃO - IPTU - Exercícios de 2019 a 2022 - Imóvel pertencente à CDHU - Isenção tributária - Reconhecimento pela Lei Municipal nº 668/2005, que concedeu isenção à CDHU enquanto estiver na condição de titular do domínio - Impossibilidade de redirecionamento em face do compromissário que, a par de ser o responsável, implica em novo lançamento - Sentença que acolheu o pedido da exceção de pré-executividade mantida - Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE TARUMÃ**, em face da sentença de fls. 96/102, que acolheu a exceção de pré-executividade e, em consequência, reconheceu a inexigibilidade do tributo em face da excipiente, em razão da isenção, com a consequente extinção da execução fiscal, instruída com a(s) CDA(s) n(s)º 2859/2023, nos termos do artigo 485, IV do Código de Processo Civil. Pela sucumbência, foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 15% do valor atualizado da causa, (R\$ 2.076,86 para junho de 2023), nos termos do artigo 85, § 3º, I, do Código de Processo Civil.

Em suas razões sustenta, em suma, que a apelada tem legitimidade para figurar no polo passivo da execução, nos termos da Legislação aplicável ao caso, em especial os artigos 32 e 34 do CTN, uma vez que o contrato de compra e venda não é suficiente para elidir a responsabilidade tributária, ou seja, o proprietário também pode responder pelas cobranças de IPTU não pagos a Municipalidade e que até a

presente data não repassou ao Município os dados dos mutuários beneficiários. Sustenta ainda que não há imunidade recíproca a ser reconhecida visto que a CDHU não se enquadra em hipótese alguma no artigo 150, inciso VI alínea “a” da CF, sendo a apelada pessoa jurídica de direito privado de economia mista e não presta serviço público em regime de exclusividade.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

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 STJ, segundo a qual “a exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”, o que é o caso dos autos.

A ilegitimidade passiva foi bem afastada na sentença cujos fundamentos se mantêm e ora se ratificam no presente voto, nos termos do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, notadamente, em razão da aplicação contida no artigo 123 do Código Tributário Nacional.

Cabe transcrever trecho da sentença nesse sentido: “(...)Vale dizer que, tratando-se de bem imóvel, a propriedade se prova com o respectivo registro e não com o contrato de compra e venda. Por outro lado, já está sedimentado que cabe ao Fisco, no momento do lançamento, eleger o contribuinte do imposto dentre aqueles enumerados no art. 34 do CTN, podendo valer-se do proprietário, assim reconhecido na matrícula junto ao cartório de registro de imóveis, ou do compromissário comprador, ambas partes legítimas para a cobrança do IPTU, conforme tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça”. (fls.97/98).

Com efeito, a Lei Municipal nº 668/2005, concedeu em seu art. 2º, isenção à apelada sobre os bens

imóveis, móveis e os serviços integrantes do empreendimento que implantar no Município, enquanto a unidade habitacional estiver sob seu domínio, até a comercialização do referido Conjunto Habitacional, devendo após a Municipalidade lançar os referidos impostos em face dos mutuários beneficiados.

Portanto, em relação aos empreendimentos realizados pela CDHU junto ao Município, esta goza de isenção que perdurará enquanto o imóvel estiver sob seu domínio, ou seja, enquanto figurar no fólio registrário como proprietária.

Não vinga, também, o argumento de que se trata de isenção condicionada à entrega da posse aos mutuários, pois, conforme o artigo 123 do Código Tributário Nacional “Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”.

Assim, se considerarmos que a responsabilidade tributária da CDHU persiste até a efetiva transferência da titularidade perante o Registro de Imóveis, forçosamente temos que concluir que ela usufrui de isenção tributária até que isso ocorra, ou seja, ou ela é parte ilegítima porque deixou de ser a proprietária, ou goza de isenção porque ainda é a proprietária do bem, de acordo com a lei citada.

Registre-se, por fim, ser inviável o redirecionamento na pessoa do compromissário comprador, pois necessário novo lançamento, adotado o entendimento contido na Súmula 392 do Superior Tribunal de Justiça, que impede o redirecionamento.

Assim é porque a modificação do sujeito passivo da relação tributária em razão do que dispõem os artigos 121, 128, 129 e 131, todos do Código Tributário Nacional, só é permitida na fase administrativa e uma vez inscrita a dívida ativa, espelhada na CDA, presumem-se encerradas todas as características do crédito no que tange ao valor e ao devedor.

Dessa forma, de rigor o reconhecimento da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

isenção tributária à apelada, conforme definido na sentença, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos, majorada a verba honorária em mais 05% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da execução fiscal extinta (R\$ 2.076,86 em junho de 2023), a título de honorários recursais.

Diante do exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

REZENDE SILVEIRA
Relator

Voto nº 49.169

Apelação Cível nº 1503782-91.2023.8.26.0047

Comarca: Assis

Recorrente: Município de Tarumã

Apelado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

DECLARAÇÃO DE VOTO

Divirjo da maioria.

Nos termos do artigo 150, inciso VI, alínea "a", e parágrafo 2º da Constituição Federal, os entes públicos protegidos pela regra constitucional são apenas União, Estados, Distrito Federal, Municípios e respectivas autarquias e fundações públicas (pessoas jurídicas de direito público), excluídas as empresas públicas e sociedades de economia mistas (pessoas jurídicas de direito privado).

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

Contudo, o Supremo Tribunal Federal tem estendido a imunidade às empresas públicas e às sociedades de economia mista quando prestadoras de serviço público, como é o caso da apelada.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo foi criada pelo Governo do Estado para executar programas habitacionais voltados ao atendimento exclusivo da população de baixa renda.

Nesse sentido, destaca-se:

“Apelação – Execução fiscal – Exceção de pré-executividade – Configurada hipótese de cabimento – Tributos municipais – Imunidade recíproca – Isenção fiscal concedida por lei municipal – Extinção da execução – Recurso não provido.”¹

¹ Ap. nº 0519220-65.2010, Rel. Des. Mônica Serrano, j. 11.9.2014.

“Apelação cível. A sentença recorrida extinguiu a execução fiscal ao acolher a exceção de pré-executividade oposta pela parte executada, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CDHU. O juízo reconheceu o direito da excipiente à imunidade recíproca. O entendimento deve ser cancelado, pois as sociedades de economia mista que substituem as pessoas políticas na prestação de serviços públicos essenciais previstos na Constituição Federal – como é o caso da construção de moradias populares e melhoria das condições habitacionais – não estão sujeitas às normas que regulam a livre iniciativa. Destarte, fazem jus à imunidade recíproca. Inteligência dos artigos 150, VI, "a", §§ 2º e 3º, da Constituição Federal. Nega-se provimento ao recurso.”²

“APELAÇÃO - Execução Fiscal - IPTU - Exercício de 2013 - Exceção de Pré-executividade acolhida - Imunidade tributária recíproca - art. 150, IV, "a" da CF - CDHU - Sociedade de economia mista prestadora de serviços públicos essenciais e próprios do Estado - Imunidade tributária recíproca configurada - Aplicação do artigo 150, VI, "a", §§ 2º e 3º, da Constituição Federal. Sentença mantida - Recurso não provido”.³

Cumpre ressaltar que o benefício não exonera eventual promitente comprador da obrigação de pagar imposto relativamente ao bem imóvel, nos termos da parte final do § 3º do artigo 150 da Constituição Federal, devendo a execução prosseguir em face do compromissário comprador.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento parcial** ao recurso.

João Alberto Pezarini
Desembargador

² Ap. nº 1541077-14.2015.8.26.0090. Rel. Beatriz Braga, v.u., j. 25.05.2017.

³ Ap. nº 1510971-17.2015.8.26.0090. Rel. Cláudio Marques, v.u., j. 11.05.2017.



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	5	Acórdãos Eletrônicos	ALOISIO SERGIO REZENDE SILVEIRA	29D405BC
6	7	Declarações de Votos	JOAO ALBERTO PEZARINI	2A2D3A73

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1503782-91.2023.8.26.0047 e o código de confirmação da tabela acima.