



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344390

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387758-70.2024.8.26.0000, da Comarca de Pitangueiras, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MUNICÍPIO DE PITANGUEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente) E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11264

Agravo de Instrumento nº 2387758-70.2024.8.26.0000

Comarca: Pitangueiras

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (executado-excipiente)

Agravado: Município de Pitangueiras (exequente-excepto)

Ementa: Agravo de Instrumento – Execução fiscal – IPTU – Exercícios de 2014 a 2017 – Município de Pitangueiras – Exceção de pré-executividade oposta pela CDHU sustentando sua ilegitimidade passiva, imunidade recíproca e isenção tributária – Decisão que rejeitou os argumentos e determinou o prosseguimento da execução contra a CDHU – Insurgência da excipiente – Descabimento da alegada imunidade para a CDHU, sociedade de economia mista sujeita ao regime de direito privado – Aplicação do artigo 173, §2º, da CF – Descabimento da alegação de ilegitimidade passiva – Propriedade que só se transfere com o registro no Cartório de Registro de Imóveis (artigo 1245 do CC) – Responsabilidade tributária solidária entre proprietário e possuidor adquirente – CDA que indica imóvel tendo por contribuinte apenas a CDHU – Cabimento, entretanto, da isenção tributária, nos moldes previstos no art. 6º da LM nº 1.418/90, cuja legislação não estabelece qualquer condição específica para a concessão do benefício – Precedente desta Col. Câmara – Decisão reformada para a concessão da isenção tributária – Recurso provido, com a extinção da execução fiscal.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela executada **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo** – **CDHU** no curso de execução fiscal nº1501166-47.2018.8.26.0459 movida pelo **Município de Pitangueiras** e que tem por objeto a cobrança de IPTU dos Exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017 dos imóveis com cadastro indicados nas respectivas CDA (fls.1/106).

Naqueles autos, o executado apresentou exceção de pré-executividade sustentando, em preliminar, a inépcia da inicial por ter o exequente aglutinado várias CDA de diversos imóveis, tudo numa única execução fiscal, bem como a necessidade de limitação do litisconsórcio facultativo nos termos do artigo 113 do CPC. No

mérito sustentou, em síntese, (I) a sua ilegitimidade passiva por ter firmado venda e compra com os mutuários indicados nos registros constantes da Matrícula nº9.001 do 2º CRI local, podendo apresentar os 47 contratos firmados com os mesmos; (II) a imunidade recíproca nos termos do artigo 150, III, "a", §2º, da CF; (III) a isenção tributária decorrente do artigo 6º da LM 1.418/1990. Requereu, ao final, a acolher os termos desta exceção de pré-executividade para extinguir a Execução Fiscal, dada a inexistência dos créditos tributários (fls.133/143). Juntou documentos (fls.144/214).

Com a impugnação da Fazenda Municipal (fls.224/304), seguiram-se os pedidos de sobrestamento em razão de parcelamento administrativo de unidades (fls.307/319, 326/328 e 336/338).

O executado reiterou os termos de sua exceção de pré-executividade (fls.334/335).

A exceção de pré-executividade foi rejeitada pelo juízo de primeiro grau (fls.339/340).

Discordando da r. Decisão de fls.339/340, o executado CDHU interpôs recurso reiterando os argumentos e fundamentos jurídicos já declinados em sua exceção de pré-executividade, mas APENAS para a sua ilegitimidade passiva, para seu direito à isenção tributária municipal e para a imunidade tributária recíproca prevista na CF. Requereu o sobrestamento do feito tendo por fundamento o Tema 1122, até a apreciação definitiva pelo E. STF do ARE nº 1.289.782. Pugnou, liminarmente, pelo deferimento do efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, pela reformada da decisão agravada, "em face da inexigibilidade alegada e tendo em vista a ilegitimidade de parte, a imunidade tributária", com a extinção da execução (fls.1/27 do agravo).

Foi deferido o efeito suspensivo ao recurso apenas para sustar o andamento da execução fiscal até julgamento do agravo pelo colegiado (fls.67/68).

Sem contraminuta (fls.80).

Recurso tempestivo e dispensado de preparo.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso

interposto pelo excipiente.

Inicialmente, anoto que não é caso de suspensão do andamento processual da execução fiscal com base no julgamento do ARE nº 1.289.782, sujeito ao regime de Repercussão Geral - Tema 1122, pois ausente qualquer determinação do C. STF para suspensão geral nos termos do artigo 1.037, II, do CPC.

Em resumo, o recurso de agravo teve por fundamento (I) a ilegitimidade passiva por ter firmado venda e compra com os mutuários indicados nos registros constantes da Matrícula nº9.001 do 2º CRI local; (II) imunidade tributária recíproca estabelecida nos termos do artigo 150, VI, “a”, e §2º, da CF; (III) isenção tributária decorrente do artigo 6º da LM 1.418/1990.

Nessa esteira, quanto ao primeiro argumento (I), há prova exemplificativa nos autos de que os referidos bens imóveis foram objetos de “Termo de Adesão e Ocupação Provisória com Opção de Compra” (fls.168/177) e “Contrato Particular de Sub-Rogação de Direitos e Obrigações Oriundos do Contrato de Promessa de Venda e Compra” (fls.178/186 e fls.187/194) celebrados pela CDHU com os mutuários-adquirentes, contudo, os negócios jurídicos celebrados, aparentemente não eram de conhecimento do exequente, tanto que nas CDA (fls.2/106 dos autos principais) apenas consta a CDHU como devedora, indicando “N/C” para os demais devedores/responsáveis.

Entretanto, mesmo tratando-se de imóvel da CDHU que já tenha sido firmado promessa de venda e compra, a alegação de que a execução fiscal judicial só poderá ser direcionada ao mutuário e adquirente da unidade imobiliária objeto da exação é desprovida de amparo legal.

Como é incontroverso em nosso sistema jurídico, oportuno relembrar o que dispõe os seguintes artigos relacionados ao tema em exame:

Artigo 34 do CTN - *“Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”;*

Artigo 124 do CTN – *“São solidariamente obrigadas:*

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua

o fato gerador da obrigação principal”;

Artigo 204 do CTN – *“A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.*

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite”;

Artigo 3º da LEF – *“A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.*

Parágrafo Único - A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite”;

Artigo 4º da LEF – *“A execução fiscal poderá ser promovida contra:*

I - o devedor;

II - o fiador;

III - o espólio;

IV - a massa;

V - o responsável, nos termos da lei, por dívidas, tributárias ou não, de pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado; e

VI - os sucessores a qualquer título.

§ 1º -

§ 2º - À Dívida Ativa da Fazenda Pública, de qualquer natureza, aplicam-se as normas relativas à responsabilidade prevista na legislação tributária, civil e comercial”;

Artigo 1.245 do CC – *“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Artigo 781 do CPC, de aplicação subsidiária nas execuções fiscais (artigo 1º da LEF) – *“A execução fundada em título extrajudicial será processada perante o juízo competente, observando-se o seguinte:*

...

IV - havendo mais de um devedor, com diferentes domicílios, a execução será proposta no foro de qualquer deles, à escolha do exequente;

V - a execução poderá ser proposta no foro do lugar em que se praticou o ato ou em que ocorreu o fato que deu origem ao título, mesmo que nele não mais resida o executado.”

Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com o efetivo registro no Cartório de Imóveis. Assim, se ausente o registro, tanto a CDHU como o adquirente serão partes legítimas, pois devedores solidários para fins de execução fiscal judicial.

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não a afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é exposto o artigo 123 do CTN - *“Salvo disposição 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.”*

No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo, conforme pacificado pelo C. STJ no tema de recursos repetitivos nº 122, cuja tese jurídica foi assim redigida: *“I-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; 2- cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.” (REsp. nº 1.111.202-SP e REsp. nº 1.110.551-SP, rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009).

Ainda cabe lembrar que nos termos da Súmula 392 do STJ – “*A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.*”, o que afasta e impossibilita qualquer alteração ou adequação no atual momento processual.

Quanto ao segundo fundamento (II), a pretendida imunidade recíproca prevista no artigo 150, VI, “a” e §2º da CF, também não subsiste.

Tratando-se da CDHU, cumpre observar que foi criada mediante prévia autorização da LE 905/75, que prevê:

“Art. 1.º - Fica o Poder Executivo autorizado a adotar as providências necessárias à participação do Estado no Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP), destinado a promover a ascensão social das famílias urbanas com renda equivalente a até cinco salários-mínimos e a propiciar, em relação a essas famílias:

- 1)- redução gradual, até sua eliminação, do déficit habitacional;*
- 2)- atendimento da demanda de habitações das novas famílias;*
- 3)- condições para melhoria e ampliação de habitações já existentes;*
- 4)- acesso aos serviços urbanos essenciais; e*
- 5)- estímulo e fortalecimento da capacidade de organização comunitária.”*

Mesmo que seu capital social seja majoritariamente público, sua natureza é sociedade de economia mista, sujeita ao regime jurídico de direito privado, não fazendo jus a qualquer benefício fiscal nos termos do artigo 173 da CF - *Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, a exploração direta de atividade econômica pelo Estado só será permitida quando necessária aos imperativos da segurança nacional ou a relevante interesse coletivo, conforme definidos em lei.*

(...)§ 2.º - *As empresas públicas e as sociedades de economia mista não poderão gozar de privilégios não extensivos às do setor privado.*”

Na lição do jurista Leandro Paulsen, in “Direito Tributário: Constituição e Código Tributário”, 12ª ed., Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010:

“(...) Em regra, não alcança empresas públicas e sociedades de economia mista. As empresas públicas e sociedades de economia mista estão excluídas da imunidade, não sendo beneficiadas, salvo quando prestadoras de serviço público em regime de monopólio” (p. 226, nota 6 ao art. 150, VI, “a”, CTN);

“(...) A contrario sensu, as empresas públicas e as sociedades de economia mista poderão gozar de privilégios fiscais não extensíveis às do setor privado, se prestadoras de serviço público, exercido em regime de exclusividade” (p. 430, nota 1 ao art. 173, § 2.º, CTN).

Portanto, cabível o reconhecimento da imunidade recíproca apenas às sociedades de economia mista que prestem serviço público em regime de monopólio ou o exerçam em regime de exclusividade, como no caso da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária-INFRAERO, citada no precedente do C. STJ (REsp 638.315) ou, ainda, no caso da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (RE 407.099-5/RS).

E, esse não é o caso da CDHU que, embora tenha objeto social dirigido ao atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção de desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo, sua principal atividade coincide com a de outras entidades públicas e, também, do setor privado, o que impede o reconhecimento automático da imunidade recíproca quanto aos imóveis destinados a comercialização na execução de sua atividade fim, sob pena de violação do princípio da isonomia e da livre concorrência.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO - Embargos à Execução Fiscal - IPTU dos exercícios de 2009 a 2013 - Ilegitimidade passiva – Inocorrência - Compromisso de compra e venda não registrado - Propriedade que só se transfere com o registro no Cartório de Registro de Imóveis - Imunidade - Descabimento - Sociedade de economia mista - Aplicação do art. 173, §2º, da CF/88 - Sujeição ao regime de direito privado - Sociedade que, ademais, não presta serviço público em regime de monopólio ou o exerce em regime de exclusividade - Possibilidade, no mais, de penhora do imóvel tributado - Sentença mantida - Recurso não provido” (TJSP; Apelação nº1001569.17.2017.8.26.0198; 18ª Câmara de Direito Público; Relator: Des. Roberto Martins de Souza; j. 14.03.2019).

No entanto, quanto ao último argumento (III), isenção tributária, a recorrente faz jus à isenção de que trata a Lei Municipal n. 1.418/90 (item 7 de fls.141 dos autos principais), que assim dispõe:

Art. 6º “Enquanto estiverem no domínio da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, os bens imóveis, móveis e os serviços integrantes do Conjunto Habitacional que ela implantar neste Município, ficam isentos de tributos”.

Pela leitura do dispositivo acima transcrito, verifica-se que lei não prevê qualquer condição específica para a concessão do benefício, o que autoriza sua aplicação ao caso *sub judice*.

Ademais, a argumentação do exequente de que a referida legislação teria sido revogada pela LM nº 1.793/1996 (fls.230), não merece guarida, considerando que a LM nº 1.793/1996 apenas trata da doação à CDHU das terras descritas no artigo 1º, consoante transcrito:

“Art. 1º Fica o Chefe do Executivo Municipal autorizado a doar à

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), a área de terras abaixo descrita, para a construção de um Conjunto Habitacional:

'Uma gleba de terras, sem benfeitorias, de formato irregular, localizada no lado esquerdo da estrada municipal prolongamento da Rua Tiradentes, sentido cidade-bairro, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando no marco 0 (zero), rumo 13°47'49"NE até atingir o marco nº 1 (um), mede 386,82 m, confrontando com terras de Euripedes Rodrigues Amorim e outro; daí deflete à direita, rumo 75°37'23"SE até atingir o marco nº 2 (dois), mede 276,60 m, margeando nessa extensão com a margem direita do Córrego das Pitangueiras; daí deflete à direita, rumo 21°09'12"SW, até atingir o marco nº 3 (três), mede 95,21 m, daí defletindo à esquerda, rumo 17°13'03"SW, até atingir o marco nº 4 (quatro), mede 272,20 m, divisando nessas extensões com terras de Oswaldo Lucente; daí deflete à direita, até encontrar o marco inicial 0 (zero), rumo 80°19'24"NN, numa distância de 248,80 m, faceando a estrada municipal, encerrando área de 97.782,07 metros quadrados ou 9,77.88 ha. ou ainda, 4,04.06 alqueires paulista de terras, imóvel esse devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 1.18.210.0100-2, adquirido por força de desapropriação, conforme Carta de Sentença matriculada sob nº 9.001 do Livro nº 02, expedida pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, no processo nº 157/90.'

Neste sentido já decidiu esta Col. Câmara em caso envolvendo as mesmas partes litigantes:

“EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO É PARTE LEGÍTIMA (SEGUE FIGURANDO COMO PROPRIETÁRIA NA SERVENTIA PREDIAL) E NÃO FAZ JUS A IMUNIDADE RECÍPROCA (BENEFÍCIO INAPLICÁVEL A

EMPRESAS ESTATAIS QUE NÃO EXPLOREM ATIVIDADE ECONÔMICA EXCLUSIVA DO ESTADO). EXCIPIENTE QUE É BENEFICIÁRIA DA ISENÇÃO PREVISTA NO ART. 6º DA LEI N. 1.418/90 (PITANGUEIRAS). AGRAVO DA CONTRIBUINTE” (Agravado de Instrumento nº 2153747-96.2024.8.26.0000, Rel. Des. Botto Muscari, 18ª Câmara de Direito Público, j. em 24/06/2024).

Portanto, de rigor a reforma da r. decisão de primeiro grau para reconhecer o benefício da isenção tributária à CDHU prevista no art. 6º da Lei Municipal nº 1.480/90, extinguindo a ação de execução fiscal, condenando o Município ao reembolso de custas/despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, devidamente atualizado, nos moldes do Tema 421 do STJ.

Por derradeiro, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI
Relator