



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393570

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1504600-47.2020.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que é apelante MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EURÍPEDES FAIM (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SILVA RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 42141

Apelação nº 1504600-47.2020.8.26.0597

Comarca de Sertãozinho

Apelante: Município de Sertãozinho

Apelada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional - CDHU

EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Exercícios de 2011 a 2019 – Município de Sertãozinho – Alegação de isenção tributária e ilegitimidade passiva – Decisão monocrática extinguindo o feito – Cabimento – Isenção Tributária – A embargante, proprietária do bem imóvel objeto das exações, é isenta de tributos municipais, nos termos do comando normativo previsto nos artigos 1º, em seu inciso IV e 3º, ambos da Lei Municipal de Sertãozinho nº 3.655/01 – Precedentes desta C. Corte - Decisão mantida – Apelo municipal não provido.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 109/110, a qual julgou extinta a execução fiscal, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC, pelo reconhecimento de ilegitimidade de parte e condenou a municipalidade ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor do débito atualizado, buscando, a exequente, nesta sede, a reforma do julgado, forte nas teses: 1) de que a matrícula do imóvel comprova que a apelada é a atual proprietária do bem; 2) de que o pagamento do IPTU é uma obrigação *propter rem*, portanto, o dever tributário segue a coisa, sendo da responsabilidade do proprietário, seu pagamento, nos termos do artigo 34 do CTN; 3) de

que o artigo 7º da Lei Complementar Municipal nº 01/90, elenca o proprietário como contribuinte preferencial do IPTU; 4) de que eventual existência de possuidor não isenta o proprietário pelo pagamento do débito, nos termos da Súmula nº 399 do STJ e do REsp nº 1.111.202/SP; 5) de que o imóvel foi comercializado e segundo o artigo 3º da Lei Municipal nº 3.655/01, a executada não usufrui mais da benesse da isenção; 6) de que nos termos do artigo 251 do Código Tributário Municipal, a isenção é condicionada ao cumprimento de requisitos, analisados anualmente, daí não preenchendo — a executada — os requisitos expressos na legislação, não há isenção, ao final pleiteando a reforma da sentença para afastar a isenção tributária (fls. 116/122).

Recurso tempestivo, isento de preparo, sem resposta (fl. 130) e remetidos a este E. Tribunal.

É o relatório, adotado, no mais, o da respeitável sentença.

Trata-se de ação execução fiscal ajuizada para a cobrança de crédito decorrente de IPTU, exercícios de 2011 a 2019, incidente sobre o imóvel descrito nas CDA'S de fls. 02/17.

A executada opôs exceção de pré-executividade, aduzindo em síntese, a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, com fulcro no compromisso de compra e venda pactuado com terceiro, a prescrição dos créditos de 2011 a 2014, a imunidade recíproca e, por fim, sua isenção tributária, nos termos do artigo 3º da Lei Municipal nº 3.655/2001, pleiteando a extinção do feito executivo originário.

O Juiz monocrático acolheu a tese de ilegitimidade de parte, julgando extinta esta execução fiscal, com o seguinte fundamento: “(...) Assim, não dependia o lançamento do IPTU

exclusivamente em nome do mutuário beneficiado de prévio pedido por parte da CDHU, o próprio município impôs por lei a obrigatoriedade dele mesmo de isentar o tributo em face da CDHU quando da construção do imóvel, e, após, lança-lo apenas em nome do mutuário, sujeito passivo nos termos do art. 7º, § 3º, do CTM. A comercialização do imóvel foi comprovada pelo contrato de fls. 63/75. Assim, descabia o lançamento em face da CDHU que, no caso, por não ser sujeito passivo do IPTU, é parte ilegítima. (...)”

Inconformada, a excepta/municipalidade apela, entretanto, a r. decisão deve ser mantida.

Assim é, porque a isenção tributária está prevista na Lei Municipal de Sertãozinho nº 3.655, de 24 de outubro de 2001, que concedeu isenção à COHAB, nos seguintes termos:

“Art. 1º - inciso IV - Que todas as despesas decorrentes de: certidões, emolumentos, taxas, aprovação de plantas do loteamento e das construções, solicitação de “habite-se”, com referência à área de terreno e do respectivo núcleo habitacional e todos os impostos incidentes sobre terrenos e/ou construções, quando ainda de propriedade da CDHU, seja exclusivamente responsabilidade e ônus da Prefeitura e/ou isenta de pagamento.”

[...]

Art. 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.”

Veja-se que a norma prevê, como única condição para a concessão da isenção dos tributos municipais, que o imóvel, incluído em conjunto habitacional, ainda esteja sob domínio da COHAB (*inciso IV do artigo 1º da Lei Municipal nº 3.655/2001*), e após a comercialização, o município/apelante ***deve*** lançar os impostos em face dos mutuários beneficiados (*artigo 3º da Lei Municipal nº 3.655/2001*).

Com efeito, nestes termos, tem-se, igualmente, que a excipiente é isenta dos impostos municipais, nos termos do sobredito comando normativo, razão pela qual não lhe compete o pagamento do débito exequendo.

Nesta mesma linha de entendimento, seguem julgados deste Egrégio Tribunal:

E. TJSP – “APELAÇÃO CÍVEL - Execução fiscal – Município de Palestina – IPTU e taxas dos exercícios de 2009 a 2012 – Isenção tributária concedida à CDHU por Lei Municipal - Demonstrado o preenchimento dos requisitos necessários à concessão da benesse – Honorários advocatícios reduzidos para trezentos reais em consonância com o §4º do art. 20 do CPC/1973, vigente à época da prolação da sentença – Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 3000899-21.2013.8.26.0412 – Comarca de Palestina/SP – 15ª Câmara de Direito Público – j. 07.06.2016 – DJ 09.06.2016 – Data do registro: 09.06.2016 – Relator Desembargador RAUL DE FELICE).

E. TJSP - “APELAÇÃO – Exceção de pré-

executividade - CDHU – Pretensão de reforma da sentença que reconheceu a isenção tributária de que goza a CDHU face ao pagamento de IPTU Lei Municipal que expressamente concede a isenção tributária – Recurso desprovido.” (Apelação nº 3000888-89.2013.8.26.0412 – Comarca de Palestina/SP - 14ª Câmara de Direito Público – j. 17.03.2016 – DJ 30.03.2016 – Data do registro: 30.03.2016 – Relatora Desembargadora MÔNICA SERRANO).

E. TJSP – “EXECUÇÃO FISCAL Exceção de Pré-Executividade Isenção Cobrança de IPTU da CDHU, referentemente a imóvel de sua propriedade Exceção acolhida Cabimento Lei municipal que concede isenção de IPTU para imóveis pertencentes à CDHU destinados à execução de projetos de casas populares Documentos juntados aos autos comprovam o preenchimento dos requisitos legais Sentença mantida Recurso desprovido.” (Apelação nº 3000769-31.2013.8.26.0412 – Comarca de Palestina/SP – 18ª Câmara de Direito Público – j. 14.04.2016 – DJ 25.04.2016 – Data do registro: 25.04.2016 – Relator Desembargador WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI).

Desta maneira, o imóvel está registrado em nome da CDHU e, portanto, ela é isenta dos referidos tributos.

Ainda que se considere a isenção, apenas até o compromisso – o que transparece ser o objetivo da Lei – ela seria, então, parte ilegítima, para a exação.

Com efeito, a execução contra a ora apelada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(CDHU) é incabível e a extinção desta ação executiva, no que concerne a ela, é medida acertada, que deverá subsistir.

A condenação ao pagamento de honorários advocatícios da exequente/apelante deve ser mantida, na medida em que houve o acolhimento da exceção de pré-executividade e, por conseguinte, a extinção da execução em relação à ora apelada.

Enfim, vencida a apelante, também nesta sede, não se aplica o § 11 do *artigo 85 do CPC/2015*, sem majoração dos honorários, tendo em vista a r. sentença tê-los fixados em sua porcentagem máxima.

Por tais motivos, nega-se provimento ao apelo municipal, mantida a r. sentença.

SILVA RUSSO
RELATOR