



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406917

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031186-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MUNICIPIO DE MOGI MIRIM.

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 sem voto), GERALDO XAVIER E JOÃO ALBERTO PEZARINI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2031186-36.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1500888-04.2022.8.26.0363¹

Agravante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Agravado: Município de Mogi Mirim

Comarca: SEF - Setor de Execuções Fiscais - Mogi-Mirim

Voto nº 10663

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame.

1. Agravo de instrumento interposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, reconhecendo a legitimidade passiva da CDHU.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade passiva da CDHU na execução fiscal e (ii) a aplicação da imunidade tributária recíproca ou isenção tributária.

III. Razões de Decidir.

3. A CDHU tem legitimidade para figurar no polo passivo da execução, eis que permanece como proprietária do imóvel na matrícula imobiliária.

4. Fica reconhecida a imunidade tributária recíproca para a CDHU, pois presta serviço público essencial sem fins lucrativos, conforme o artigo 150, VI, "a", da Constituição Federal.

5. Exclusão da CDHU do polo passivo, em razão da imunidade tributária, julgando extinta a presente ação em relação à agravante, nos termos do 485, VI, do Código de Processo Civil, devendo a execução prosseguir em relação ao executado remanescente.

6. Honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 3º, I, do Código de Processo Civil.

IV. Dispositivo.

7. Recurso parcialmente provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU** contra decisão que, nos autos da execução fiscal movida pelo **Município de Mogi Mirim** para a cobrança do IPTU e TSP, referentes aos exercícios de 2016 a 2021, rejeitou a exceção de pré-executividade, reconhecendo a legitimidade passiva da excipiente. Sem condenação em honorários, eis que só cabíveis na hipótese de acolhimento da exceção de pré-executividade (fls. 68/71). Os embargos de declaração foram rejeitados (fl. 76).

Em suas razões recursais, esclarece que a agravante se caracteriza como instrumento da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo voltada à população de baixa renda. Visando atender a esse relevante interesse social e reduzir o déficit habitacional, o Município de Mogi Mirim, por meio da Lei Municipal nº 4.176/2006, concedeu isenção de tributos municipais aos bens imóveis integrantes do empreendimento que a CDHU implantar no Município. Sustenta ainda sua ilegitimidade passiva, uma vez que foi firmado Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel entre a CDHU e o mutuário Roberto Vagner Tirelli. Em razão do referido contrato, a CDHU deixou de exercer a posse sobre o bem e o mutuário passou a exercer a posse mansa e pacífica com *animus domini*, bem como a responsabilidade pelo pagamento dos tributos e taxas incidentes sobre a unidade habitacional após o recebimento das chaves. Afirma também que goza de imunidade tributária, por se tratar de empresa pública, integrante da administração pública indireta do Estado de São Paulo, cujo serviço se reveste de caráter público, pois tem a finalidade maior de garantir o direito fundamental à moradia. Discorre acerca da distinção entre empresa pública estadual e sociedade de economia mista. Informa que não atua com viés econômico, não tendo como objetivo o lucro e, dessa forma, é merecedora da imunidade constitucional prevista no art.

150, VI, "a", § 2º, da Constituição Federal. Requer a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento recursal para que seja reconhecida a ilegitimidade passiva ou a isenção tributária, acolhendo a exceção de pré-executividade e a extinção da execução fiscal em relação à agravante, condenando a parte agravada ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 63/65).

Sem contraminuta (fl. 68).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 60/61) e sem oposição ao Julgamento Virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

O recurso comporta parcial provimento.

A companhia-agravante tem **legitimidade** para figurar como sujeito passivo da execução fiscal em análise. Isto porque, a existência de compromisso de compra e venda do imóvel, firmado em momento anterior ao fato gerador, não levado a registro perante o cartório de registro de imóveis, não altera a propriedade do bem imóvel.

Nos termos do artigo 1.245 *caput* e § 1º do Código Civil, tem-se (com negrito não original):

Art. 1.245. 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.

(...)

Com isso, inexistindo prova da transferência da propriedade do imóvel, mediante o registro do respectivo título no cartório competente, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU permanece proprietária do imóvel e, por consequência, responsável por todos os encargos, inclusive tributários, que decorram desta qualidade.

Em que pese a Municipalidade tenha sido comunicada da existência de compromisso de compra e venda do imóvel em momento anterior à ocorrência do fato gerador da cobrança, verifica-se que não há comprovação nos autos de que a aquisição tenha sido devidamente registrada na matrícula do bem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp Repetitivo nº 1.111.202/SP, entendeu 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 e cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (**Tema nº 122**). Confira-se (negrito e grifos não originais):

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, o 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 1º.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 (REsp 1111202/SP, Rel. Ministro **Mauro Campbell Marques**, Primeira Seção, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009).

Pertinente observar que, mesmo que esteja averbado o compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel, este ato não gera direito real nem constitui ato translativo da propriedade do imóvel.

Some-se a esta conclusão o disposto nos artigos 123 e 130 do Código Tributário Nacional, segundo os quais a convenção entre particulares não se sobrepõe à lei, não servindo de fundamento para a desoneração da obrigação tributária.

Resulta, pois, a aplicação dos artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional, bem como da Súmula 399 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, cujo teor é: *Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.*

Desta forma, tanto o proprietário promitente vendedor como o possuidor promitente comprador respondem solidariamente pelos tributos incidentes sobre o imóvel, podendo ambos figurar como sujeito passivo da execução fiscal. Ficará a cargo da Municipalidade escolher pela manutenção de ambos ou eleger um deles para obter mais facilmente a satisfação do crédito tributário (como destacado no julgado acima), sem prejuízo de eventual direito de regresso.

Embora não pacificado o entendimento sobre a questão da legitimidade da CDHU, a maioria dos integrantes desta Colenda 14ª Câmara de Direito Público tem se posicionado pelo acolhimento da legitimidade. Veja-se (com negritos e grifos não originais):

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – IPTU – Município de Osvaldo Cruz – Insurgência em face de decisão que acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer a imunidade tributária recíproca - **Alegação de***

ilegitimidade passiva "ad causam" do promitente vendedor – 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 – (...) Recurso provido em parte para reformar a decisão agravada, com o fim de acolher em parte a exceção de pré-executividade, mantida a legitimidade passiva da CDHU para responder pelo IPTU e contribuição de iluminação pública cobrados na execução fiscal, mas afastada a cobrança das taxas de limpeza pública, emolumentos e incêndio, com imposição de verba honorária, por equidade (TJSP; Agravo de Instrumento 2194854-28.2021.8.26.0000; Relator: **Rezende Silveira**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/10/2021; Data de Registro: 28/10/2021);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU e Taxas de Limpeza Pública, de Incêndio, de Emolumentos e Contribuição de Iluminação Pública - Exercícios de 2.015 a 2.017 – Objeção Prévia de Executividade acolhida – **Ilegitimidade passiva – Compromisso de compra e venda que não exige o proprietário da responsabilidade fiscal** - (...) Recurso provido, em parte (TJSP; Agravo de Instrumento 2126173-06.2021.8.26.0000; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/10/2021; Data de Registro: 08/10/2021).

Concluindo a questão, *com máxima vênia a entendimento*

diverso, poderá a Fazenda Pública optar pela manutenção de ambos os responsáveis ou escolher um deles para obter a satisfação do crédito tributário, sem embargo de eventual direito de regresso.

No que concerne à **imunidade tributária recíproca**, disciplinada no artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, que veda os entes federados de instituírem cobrança de *impostos* incidentes sobre bens, renda e serviços uns dos outros, imprescindível observar a presença de três aspectos básicos para sua configuração: que a empresa preste serviço público; que o serviço seja essencial/ obrigatório; e que a empresa atue com exclusividade ou sem intenção de lucro, em plena substituição da atividade a ser realizada pelo ente estatal (hipóteses extraídas do comando dos §§ 2º e 3º do mesmo dispositivo constitucional). Veja-se o texto legal abordado (com grifos não originais):

Art. 150. *Sem prejuízo de outras garantias 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.*

§ 3º. *As vedações do inciso VI, "a" e do parágrafo anterior não se aplicam ao patrimônio, à renda e aos serviços relacionados com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que há a*

contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o promitente comprador da obrigação de pagar imposto relativamente ao bem móvel.

A Lei Estadual nº 905/1975 define a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU como sociedade de economia mista, integrante da Administração Pública Indireta. Ela presta serviço público essencial, não se vislumbrando em suas relações com os adquirentes o objetivo de obtenção de lucro.

Tais assertivas emergem fundadas ao examinar o estatuto social da Companhia (atualizado pela AGOE de 30/04/2021), cujos artigos iniciais disciplinam o objetivo da empresa e as diretrizes para obtê-lo, dos quais destaco (com grifos e negritos não originais):

Artigo 1º - *A sociedade por ações denominada COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU é uma empresa pública estadual, parte integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, regendo-se pelo presente Estatuto, pelas Leis federais nºs 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e 13.303, de 30 de junho de 2016, e demais disposições legais aplicáveis.*

Artigo 2º - *Constitui **objeto** da empresa:*

I. elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas implantações e promover medidas de apoio à realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo mediante:

- a) aquisição, urbanização e parcelamento de áreas para fins habitacionais; (...)
 - c) implantação de equipamentos comunitários; (...)
 - e) locação social de habitações;
 - f) ampliação e/ou melhoria de habitações existentes;
 - g) recuperação de sub-habitações em assentamentos humanos espontâneos; (...)
 - i) prestação de serviços de assistência técnica, jurídico-legal, comunitária e financeira aos programas estaduais e municipais de habitação;
 - j) promoção de estocagem estratégica de terrenos para assegurar a execução de programas habitacionais, considerando as diretrizes locais de uso de solo e a conveniência de maximizar os investimentos públicos em serviços urbanos básicos;
 - (...)
- IV. atuar junto aos órgãos do governo e concessionários de serviços públicos visando à urbanização de áreas destinadas a programas habitacionais, de acordo com as orientações e regulamentos municipais para o desenvolvimento urbano local;
- V. promover, na forma prevista neste Estatuto, a doação de bens a entidades de direito Público Interno e a quaisquer outras entidades das quais o Estado de São Paulo, seus Municípios e a União participem majoritariamente como acionista, para a instalação e funcionamento de serviços e atividades sociais e comunitárias em conjuntos habitacionais já implantados ou a serem implantados;
- VI. integrar-se ao Sistema Financeiro da Habitação, assumindo todas as atribuições e responsabilidades decorrentes da lei e das normas editadas por seus órgãos

competentes;

VII. promover as atividades necessárias ao desenvolvimento, no Estado de São Paulo, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e habitacional estabelecidos nos níveis estadual e municipal e outros planos similares;

VIII. promover, amigável ou judicialmente, desapropriações de bens necessários ao atendimento de suas finalidades, previamente declarados de interesse social ou de utilidade pública pelo Governo do Estado, consoante autorização outorgada pela Lei estadual nº 905, de 18 de dezembro de 1975;

IX. promover a elaboração de projetos visando a construção e a ampliação de equipamentos urbanos e/ou comunitários e outras edificações destinadas à prestação de serviços públicos, incluídas nos programas de ação de órgãos da Administração Estadual e Municipal, mediante convênios celebrados com as Secretarias de Estado, entidades centralizadas e descentralizadas, devidamente autorizados pelo Governo do Estado; (...).

As diretrizes acima destacadas evidenciam que a atuação da CDHU se desenvolve com o escopo de projetar, concretizar e implantar melhoramentos a todos os aspectos que envolvam o direito de moradia (um dos direitos assegurados pelo artigo 6º da Constituição Federal), prioritariamente voltados para a população de baixa renda.

Emerge cristalino que a CDHU desenvolve atividade que visa assegurar um direito previsto na Carta Magna do país, desempenhando função de natureza pública em substituição à atuação própria do Estado.

Outro aspecto há que ser pontuado: a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU atua em ambientes que não oferecem oportunidades lucrativas. Em que pese haja cobrança de contraprestações dos adquirentes, esses valores se apresentam módicos, diferenciando-se sobremaneira das empresas privadas, que buscam a obtenção de lucro.

Em pesquisa realizada no portal eletrônico da Fazenda do Estado de São Paulo² é possível ter acesso aos balanços financeiros da Companhia, constatando que ela vem acumulando prejuízos há mais de 8 anos, através de resultados deficitários de sua atividade.

Esses fatores impedem a aplicação do artigo 173, § 2º, da Constituição Federal, que assim dispõe (com negrito não original):

Art. 173. *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.*

(...)

§ 2º As empresas públicas e as sociedades de economia mista não poderão gozar de privilégios fiscais não extensivos às do setor privado.

Tal previsão constitucional tem como objetivo garantir a livre concorrência entre as empresas que atuam no mesmo setor produtivo.

No caso em voga, é visível a inexistência de concorrência

² <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/publicacoes/transparencia/balanco-anual>

entre a CDHU e as empresas que atuam no mercado em geral da construção civil, uma vez que estas últimas buscam o lucro em benefício próprio, enquanto a primeira não apresenta finalidade lucrativa, mas sim o cumprimento do objetivo constitucional do direito à moradia e de seus fins sociais.

Por fim, mister salientar que 99,9% das ações da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU pertencem ao Governo do Estado de São Paulo, o que deixa compreensível seu caráter público e justifica a despreocupação quanto à obtenção de lucro propriamente dito.

Sobre este tópico, há precedente do Egrégio Supremo Tribunal Federal:

*Embargos de divergência no agravo regimental no recurso extraordinário com agravo. 2. Direito Tributário. 3. **Imunidade recíproca. Extensão às empresas públicas e sociedades de economia mista prestadoras de serviço público relativo à construção de moradias para famílias de baixa renda.** 4. Aplicação do tema 1.122 da repercussão geral 5. Embargos de divergência acolhidos para tornar sem efeito o acórdão embargado e respectiva decisão monocrática e determinar a devolução dos autos ao Tribunal de origem, para observância do disposto no artigo 1.036 do Código de Processo Civil (STF – EmbDecl no AgReg no RE com Agravo nº 1.259.100/SP – Relator Ministro **Gilmar Mendes** – j. em 24/02/2021);*

*AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO.
REITERAÇÃO DA TESE DO RECURSO INADMITIDO.*

IMUNIDADE RECÍPROCA. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA PRESTADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS. PRECEDENTES. SUBSISTÊNCIA DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

*I - As razões do agravo regimental são inaptas para desconstituir os fundamentos da decisão agravada, que, por isso, se mantêm hígidos. II – O acórdão recorrido encontra-se em desarmonia com o **entendimento da Corte no sentido de que a imunidade recíproca dos entes políticos é extensiva à sociedade de economia mista prestadora de serviço público**. Precedentes. III – Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa (art. 1021, § 4º, do CPC) (STF – AgR RE 1040268, Segunda Turma, Relator Ministro **Ricardo Lewandowski**, j. em 04/06/2018).*

No âmbito do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, muito embora não seja pacífica esta questão, os eminentes integrantes da Colenda 14ª Câmara de Direito Público têm adotado o seguinte posicionamento (julgados transcritos com grifos e negritos não originais):

*Agravo de Instrumento – Exceção de pré-executividade rejeitada - Execução fiscal – IPTU e taxas - **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. Decisão reformada. Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2197700-81.2022.8.26.0000; Relator: **João Alberto Pezarini**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público;*

Foro de Porto Ferreira - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 07/10/2022; Data de Registro: 07/10/2022);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – Exceção de pré-executividade – IPTU cobrado sobre o imóvel da CDHU – **Imunidade recíproca e isenção municipal reconhecidas** – Hipótese em que se trata de sociedade de economia mista que desenvolve **atividade essencial** do Estado na garantia do **direito à moradia, não visando à obtenção de lucro** – Precedentes das Cortes Superiores e deste Tribunal – Isenção prevista no art. 7º da LM 1.217/1990- Exação extinta em face da CDHU – Recurso provido, com observação (TJSP; Agravo de Instrumento 2198641-65.2021.8.26.0000; Relatora: **Mônica Serrano**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Bauru - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 19/01/2022; Data de Registro: 19/01/2022);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução Fiscal de débitos de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo, referentes a imóvel de sociedade de economia mista municipal (...) **Reconhecimento da Imunidade tributária recíproca em favor da agravante com relação aos impostos.** Conquanto sociedade de economia mista, a CDHU desempenha função eminentemente estatal – Atuação deficitária, sem concorrência com entes privados – (...) – Recurso parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2220069-06.2021.8.26.0000; Relatora: **Silvana Malandrino Mollo**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda

Pública; Data do Julgamento: 13/01/2022; Data de Registro: 13/01/2022).

Ainda que não fosse a imunidade recíproca, seria o caso de reconhecer a **isenção tributária** da CDHU, considerando-se para tanto as regras estabelecidas pela Municipalidade, no artigo 2º, da Lei do Município de Mogi Mirim nº 4.176, de 25 de maio de 2006:

*Art. 2º 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.*

Em caso análogo, referida isenção foi admitida por esta Colenda 14ª Câmara de Direito Público, conforme julgado que abaixo colacionado:

*APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Exercícios de 2013 e 2015 – Legitimidade passiva - Compromisso de compra e venda que não exime o proprietário da responsabilidade fiscal - IMUNIDADE TRIBUTÁRIA – Imunidade recíproca reconhecida – CF, art. 150, VI, letra "a" – **ISENÇÃO – Reconhecimento em razão de previsão na legislação municipal** – Decisão reformada. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1015762-25.2020.8.26.0071 - Relator: **Octavio Machado de Barros**; 14ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 15/07/2021).*

Constata-se que os benefícios trazidos pela Lei Municipal 4.176/2006 perdurarão até a comercialização do imóvel, a partir de quando o lançamento tributário se dará em nome dos adquirentes/mutuários.

No presente caso, o imóvel foi comercializado em 14/03/2011, figurando como comprador o coexecutado Roberto Wagner Tirelli (fls. 38/47 dos autos de origem), razão pela qual fica afastada a exigência fiscal em face da CDHU.

Destarte, diante do reconhecimento da imunidade recíproca à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, fica acolhida a exceção de pré-executividade e, em consequência, julgo extinta a execução fiscal em relação à CDHU, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. A execução prosseguirá em relação ao executado Roberto Wagner Tirelli.

Em razão da sucumbência, condeno o Município de Mogi Mirim ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 3º, I, do Código de Processo Civil.

Ficam prequestionadas todas as normas legais e matérias constitucionais suscitadas e discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **PARCIAL PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora