



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052691-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, é agravado 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: **DERAM 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), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EURÍPEDES FAIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 32677

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2052691-83.2025.8.26.0000

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

AGRAVANTE: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

AGRAVADO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

INTERESSADO: VANESSA DE LIMA BENICIO LEITE

JUIZ DE 1º GRAU: SILVIO JOSÉ PINHEIRO DOS SANTOS

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que acolheu exceção de pré-executividade da CDHU, reconhecendo imunidade tributária e extinguindo a execução fiscal em relação a ela.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) verificar a aplicabilidade da imunidade tributária à CDHU e (ii) a legitimidade passiva da CDHU para o pagamento do IPTU.

III. Razões de Decidir

A imunidade tributária recíproca não se aplica à CDHU, pois não presta serviço público em regime de exclusividade, conforme jurisprudência do STF. A legitimidade passiva para o IPTU pode recair sobre o proprietário registrado ou o possuidor, conforme entendimento do STJ, não havendo registro de transferência de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A imunidade tributária recíproca não se aplica à CDHU, que não presta serviço público em regime de exclusividade. 2. A legitimidade passiva do IPTU pode incluir tanto o proprietário registrado quanto o possuidor.

Legislação Citada: CF/1988, art. 150, VI, "a"; art. 173, § 2º; CC, art. 1.245; CTN, art. 34, art. 204.

Jurisprudência Citada: STF, RE 704.689/SP; STF, ACO 1.411/AC; STJ, REsp 1.111.202-SP.

Trata-se de agravo de instrumento interposto na execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** move contra **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** E **VANESSA DE LIMA BENICIO LEITE**.

O agravo foi interposto pelo exequente contra a r. decisão de fls. 92/95 daqueles autos que acolheu a exceção de pré-executividade oposta pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, reconhecendo a imunidade da excipiente.

Alega o agravante (fls. 01/11) que o mero compromisso de compra e venda, lavrado antes do registro da venda do imóvel, não é apto à transmissão da propriedade imobiliária, nos termos do quanto decidido pelo STJ, em sede de recurso representativo da controvérsia. Defende que a jurisprudência está alinhada à interpretação dos preceitos legais inerentes, pois nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a propriedade somente é transferida com o registro de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis. Aduz que a Súmula n. 399 do Superior Tribunal de Justiça confere ao Município a competência para estabelecer a sujeição passiva do IPTU. Afirma a inexistência de imunidade tributária da CDHU, pois a atuação da CDHU restringe-se à construção de habitações populares em concorrência com empresas privadas que atuam no ramo da construção civil. Portanto, as atividades exercidas pela CDHU não são de exclusividade do Estado.

O agravo foi recebido, ausente pedido de efeito suspensivo ou de antecipação dos efeitos da tutela recursal (fls. 68).

A contraminuta veio (fls. 72/85).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DO SOBRESTAMENTO DO FEITO.

O reconhecimento da repercussão geral não induz à automática suspensão do andamento dos feitos correlatos, conforme entendimento desse E. Tribunal de Justiça:

SUSPENSÃO DO PROCESSO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – TAXA – Licença para localização e funcionamento de estações de rádio-base – Município de Jundiaí – Insurgência contra decisão que determinou a suspensão do processo até o julgamento do RE nº 776594/SP, no bojo do qual foi reconhecida a repercussão geral da matéria – Caso em que não se verifica nenhuma das hipóteses legais de sobrestamento do feito – **Reconhecimento da repercussão geral – Fato que não induz automática suspensão dos feitos correlatos** – Art. 1.035, § 5º do NCPC – Decisão afastada – Prosseguimento que é de rigor. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2215147-87.2019.8.26.0000; Relator (a): Erbetta Filho; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 21/11/2019; Data de Registro: 21/11/2019) (grifo nosso)

Embargos à Execução Fiscal. Decisão agravada que determinou o sobrestamento do feito. Insurgência do agravante que deve ser acolhida. **O reconhecimento da repercussão geral da matéria** - competência normativa para disciplinar as taxas de fiscalização para funcionamento das torres e antenas - **não importa em suspensão automática do feito**. Inteligência do artigo 1.035, §5º do CPC. Prosseguimento da demanda que se impõe. Dá-se provimento ao recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2139077-29.2019.8.26.0000; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Jundiaí - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 30/08/2019; Data de Registro: 30/08/2019) (grifo nosso)

Agravo de instrumento – Vícios construtivos - Indenização securitária –

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformismo em relação a decisão que indeferiu a suspensão do processo até julgamento do Recurso Extraordinário nº 827.966/PR pelo STF – Inadmissibilidade - **Reconhecimento da repercussão geral da matéria que não implica no automático sobrestamento de todas as ações pendentes no âmbito nacional – Não houve determinação de suspensão pelo ministro relator do Recurso Extraordinário – Ação que deve prosseguir** - Precedentes – Decisão mantida – Agravo improvido (TJSP; Agravo de Instrumento 2090883-95.2019.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2019; Data de Registro: 26/09/2019) (grifo nosso)

No caso dos autos, verifica-se que não houve determinação de sobrestamento dos processos pendentes que versem sobre a mesma matéria no âmbito do ARE nº 1.289.782/SP (Tema 1122 da repercussão geral) pelo C. Supremo Tribunal Federal:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IMUNIDADE RECÍPROCA. ARTIGO 150, VI, A, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. EXTENSÃO. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA PRESTADORA DE SERVIÇO PÚBLICO ESSENCIAL. CONSTRUÇÃO DE MORADIAS VOLTADAS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. DISSENSO JURISPRUDENCIAL. PAPEL UNIFORMIZADOR DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO CONSTITUCIONAL. AGRAVO PROVIDO PARA EXAME DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. **MANIFESTAÇÃO PELA EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL.** (STF, REPERCUSSÃO GERAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 1.289.782 SÃO PAULO, Rel. Ministro Luiz Fux, Tribunal Pleno, j. 17/12/2020) (grifo nosso)

Assim, é o caso de se indeferir o pedido de sobrestamento do feito.

DA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU é sociedade de economia mista, criada para o atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção do desenvolvimento urbano no Estado.

A respeito das sociedades de economia mista, dispõe a Constituição da República:

Art. 173 § 1º A lei estabelecerá o estatuto jurídico da empresa pública, da **sociedade de economia mista** e de suas subsidiárias que explorem atividade econômica de produção ou comercialização de bens ou de prestação de serviços, dispondo sobre: [...]

II - a **sujeição ao regime jurídico próprio das empresas privadas, inclusive** quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e **tributários**;

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

Assim, as empresas públicas e as sociedades de economia mista são regidas por

normas de direito privado, não gozando, a princípio, de imunidade.

O Supremo Tribunal Federal, no entanto, tem entendido que quando as empresas públicas e das sociedades de economia mista forem prestadoras de serviço público com caráter de exclusividade estarão abarcadas pela imunidade tributária recíproca, nos termos da alínea “a”, inciso VI, do artigo 150, da Constituição da República.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes julgados da Suprema Corte:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. IMUNIDADE RECÍPROCA. ARTIGO 150, VI, “A”, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. EXTENSÃO. EMPRESAS PÚBLICAS E SOCIEDADES DE ECONOMIA MISTA DELEGATÁRIAS DE SERVIÇO PÚBLICO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. **As empresas públicas e sociedades de economia delegatárias de serviços públicos de prestação obrigatória e exclusiva do Estado são abrangidas pela imunidade tributária recíproca prevista no artigo 150, VI, “a”, da Constituição Federal.** (Precedentes: RE nº 399.307-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Joaquim Barbosa, DJe de 30/04/10; AC nº 1.851-QO, Segunda Turma Relatora a Ministra Ellen Gracie, DJe de 1º/08/08; RE nº 363.412-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Celso de Mello, DJe de 19/09/08; RE nº 424.227, RE nº 603.020, Relatora a Ministra Cármen Lúcia, DJe de 05/08/11; AI n. 654.766, Relator o Ministro Dias Toffoli, DJe de 14/11/11.). 2. **No caso *sub judice*, tem-se a prestação exclusiva de serviço público essencial (transporte intermunicipal de passageiros sobre trilhos ou guiados - atribuição conferida ao Estado pela Constituição Estadual), por ente da Administração Pública Indireta (sociedade de economia mista), e não por empresa concessionária de serviço público, circunstância que atrai a incidência da imunidade recíproca. [...]** 5. Recurso extraordinário a que se nega provimento. (STF, Recurso Extraordinário 704.689/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, j. 30/08/2012) (grifo nosso)

E M E N T A: RECURSO EXTRAORDINÁRIO – CBTU – SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA INCUMBIDA DE EXECUTAR, COMO ATIVIDADE-FIM, EM FUNÇÃO DE SUA ESPECÍFICA DESTINAÇÃO INSTITUCIONAL, SERVIÇOS DE TRANSPORTE FERROVIÁRIO – MATÉRIA SOB RESERVA CONSTITUCIONAL DE MONOPÓLIO ESTATAL (CF, ART. 21, XII, “ d”) – POSSIBILIDADE DE A UNIÃO FEDERAL OUTORGAR, A UMA EMPRESA GOVERNAMENTAL, O EXERCÍCIO DESSE ENCARGO, SEM QUE ESTE PERCA O ATRIBUTO DE ESTATALIDADE QUE LHE É PRÓPRIO – OPÇÃO CONSTITUCIONALMENTE LEGÍTIMA – CBTU COMO INSTRUMENTALIDADE ADMINISTRATIVA DA UNIÃO FEDERAL, INCUMBIDA, NESSA CONDIÇÃO INSTITUCIONAL , DE EXECUTAR TÍPICO SERVIÇO PÚBLICO – CONSEQUENTE EXTENSÃO, A ESSA EMPRESA GOVERNAMENTAL, EM MATÉRIA DE IMPOSTOS, DA PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL FUNDADA NA GARANTIA DA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA (CF, ART. 150, VI, “ a”) – O ALTO SIGNIFICADO POLÍTICO-JURÍDICO DESSA GARANTIA CONSTITUCIONAL, QUE TRADUZ UMA DAS PROJEÇÕES CONCRETIZADORAS DO POSTULADO DA FEDERAÇÃO – IMUNIDADE TRIBUTÁRIA DA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CBTU, EM FACE DO IPTU, QUANTO ÀS ATIVIDADES EXECUTADAS NO DESEMPENHO DO ENCARGO, QUE, A ELA OUTORGADO, FOI DEFERIDO, CONSTITUCIONALMENTE, À UNIÃO FEDERAL – DOCTRINA – JURISPRUDÊNCIA – PRECEDENTES DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL [...] AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. (STF, RE 966.050 AgR/MG, Rel. Min. Celso de Mello, j. 02/12/2016, DJe. 16/02/2016) (grifo nosso)

Este também é o entendimento desta C. Câmara:

APELAÇÃO – EXECUÇÃO FISCAL - IPTU, exercícios de 2008 e 2009 – Município de São Paulo – CPTM, **sociedade de economia mista** – Pretendido **reconhecimento da imunidade** prevista na Constituição Federal – Possibilidade – A CPTM tem **exclusividade na prestação de serviço público, por isso, goza dos privilégios fiscais** – Precedentes desta E. Corte e do STF - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP, Apelação Cível 1000550-77.2015.8.26.0090, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Rodrigues de Aguiar, j. 31/01/2019, V. U.) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL Embargos à execução fiscal - IPTU do exercício de 2005 - **Sociedade de economia mista** que atua no transporte coletivo de passageiros - **Alegação de imunidade recíproca - Distinção entre empresas estatais que exploram atividade econômica e prestadoras de serviços que se ativam sob delegação do próprio Estado - Inteligência do art. 173, § 2º, em consonância com art. 150, VI, "a", ambos da CF - Prestação de serviço de transporte público, de competência do Estado, cuja atividade não pode ser explorada por empresa privada** - Sentença reformada Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível 0008649-68.2010.8.26.0271, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Eutálio Porto, j. 08/11/2012, V. U.) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL – Ação Declaratória – IPTU do exercício de 2011 – Município de Poá – Imunidade tributária. [...]. 2) Apelação do Município – Imunidade - CPTM – **Sociedade de Economia Mista que atua no transporte coletivo de passageiros, explorando atividade em regime de monopólio – Imunidade - Possibilidade** – Inteligência do art. 150, inciso VI, alínea "a" da Constituição Federal – **Empresa responsável pela exploração de transporte coletivo sem concorrência com empresas privadas** – Precedentes do STF e desta 15ª Câmara de Direito Público – Sentença mantida - Recurso improvido. (TJSP, Apelação Cível 0005896-16.2011.8.26.0462, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Raul De Felice, j. 20/10/2015, V. U.) (grifo nosso)

Ocorre que embora a CDHU tenha sido criada para o atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção do desenvolvimento urbano no Estado, verifica-se que ela não possui exclusividade na prestação desse serviço.

Isso porque os programas de acesso à moradia e construção de habitações populares, como o “Minha Casa, Minha Vida”, são abertos a diversas construtoras privadas e agentes financeiros, os quais atuam no mesmo segmento da construção civil que a executada.

Cite-se, como exemplo, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB SP, MRV Engenharia e Participações S.A., Construtora Tenda S.A., entre outras.

O C. Supremo Tribunal Federal, inclusive, em decisão monocrática proferida pelo Min. Roberto Barroso, entendeu pela impossibilidade de reconhecimento da imunidade recíproca à Companhia de Habitação do Acre – COHAB/AC, sob o argumento de que a estatal não presta serviço público essencial em regime de exclusividade, uma vez que há diversas construtoras e agentes financeiros que atuam no ramo da construção e comercialização de imóveis afetos a programas de habitação de interesse social:

No entanto, **de acordo com a jurisprudência do STF, para que se tenha assegurada a extensão da garantia prevista no art. 150, IV, a, da CF, não basta que as empresas estatais sejam prestadoras de serviço público essencial. Exige-se, ainda, que o serviço seja prestado em regime de exclusividade** (RE 773.131-AgR, Relatora Min. Cármen Lúcia, j. 17.12.2013; RE 749.006-AgR, Rel. Min. Luiz Fux, j. 08.10.2013; e RE 601.392, Red. p/ acórdão Min. Gilmar Mendes, j. 28.02.2013). [...]. 14. Diante do objeto social da companhia, **conclui-se que a COHAB/AC não presta serviço público essencial em regime de exclusividade. A construção e comercialização de imóveis afetos a programas de habitação de interesse social não cuida de atividade exercida unicamente pela COHAB/AC. Há diversas construtoras e agentes financeiros que atuam nesse segmento e comercializam imóveis, pelo sistema financeiro de habitação ou por programas como “minha casa, minha vida”, que igualmente buscam efetivar o direito à moradia.** É fora de dúvida, portanto, que as atividades da autora não estão excluídas do ambiente concorrencial. 15. Assim sendo, a despeito da relevância das atividades da autora, não estão presentes os requisitos que autorizam o reconhecimento da imunidade recíproca. (STF, Ação Cível Originária 1.411/AC, Rel. Ministro Roberto Barroso, j. 16/05/2017) (corpo da decisão, grifo nosso)

Esse mesmo entendimento foi posteriormente adotado pelo Ministro Edson Fachin no julgamento do Recurso Extraordinário nº 1094036, que versava sobre a possibilidade de reconhecimento da imunidade recíproca à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU:

Por conseguinte, verifica-se que a decisão recorrida diverge do entendimento jurisprudencial do STF é possível a extensão da imunidade tributária recíproca dos entes federativos às empresas públicas e às sociedades de economia mista cuja autorização de criação tenha emanado da Administração Pública Direta, desde que prestem serviço público em caráter monopolístico, não concorrencial e sem finalidades lucrativas. [...]. Sendo assim, **verifica-se que sociedade de economia mista dedicada à construção de habitações populares não presta serviço público em caráter exclusivo, tendo em vista que programas de acesso à moradia de interesse social são abertos a diversas empreiteiras e agentes financeiros que atuam no segmento da construção civil. Logo, a parte Recorrida não faz jus à imunidade tributária recíproca ou qualquer outro favor fiscal não extensível aos agentes econômicos privados, nos termos do art. 173, §2º, da Constituição da República.** [...].Ante o exposto, conheço do recurso extraordinário a que se dá provimento, nos termos do art. 21, §2º, do RISTF, com a finalidade de dar seguimento à execução fiscal controvertida e rechaçar a exceção de pré-executividade oposta. (STF, Recurso Extraordinário nº. 1.094.036/SP, Rel. Ministro Edson Fachin, j. 27/11/2017) (corpo da decisão, grifo nosso)

No mesmo sentido tem decidido esta C. Câmara sobre casos envolvendo a

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU:

Imunidade – Tributária - Embargos à Execução Fiscal - IPTU do exercício de 2006 - Comarca de Penápolis - **Ajuizamento em face da CDHU – Admissibilidade - Imunidade recíproca inexistente na espécie - Benefício que não alcança sociedade de economia mista - Precedentes desta Corte - Orientação do Colendo STF no sentido de que o serviço prestado por empresa de economia mista, para resultar em inaplicabilidade da vedação de que trata o art. 173, § 2º, da Constituição Federal, deve ser público, indisponível e prestado em regime de exclusividade, o que não é o caso** - Recurso provido. (TJSP, Reexame Necessário nº 0010339-48.2012.8.26.0438, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Fortes Muniz, j. 19/04/2016, V. U.) (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – IPTU do exercício de 2006 – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - **CDHU – Município de Mogi das Cruzes – Imunidade recíproca – Não cabimento, pois em se tratando de ente privado do tipo sociedade de economia mista, não faz jus a imunidade recíproca – Precedentes desta Câmara - RECURSO IMPROVIDO.** (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2037188-71.2015.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Raul de Felice, j. 21/05/2015, V. U.) (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Exceção de pré-executividade - IPTU dos exercícios de 2008 a 2011. 1) Alegação de imunidade tributária - **Não gozam as empresas públicas e de economia mista de privilégios fiscais não extensivos ao setor privado, de sorte que, estando a CDHU inserida nesta condição, sua natureza jurídica denuncia sua condição de contribuinte, não podendo se utilizar da imunidade sob o argumento de ter sua atividade vinculada ao Estado.** 2) Honorários advocatícios - Exceção de pré-executividade rejeitada - Impossibilidade de condenação da excipiente ao pagamento de honorários advocatícios - Precedentes do STJ - Decisão parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2032110-67.2013.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Eutálio Porto, j. 16/01/2014, V. U.) (grifo nosso)

Assim, a despeito dos relevantes serviços públicos prestados pela executada, o reconhecimento da imunidade deve ser afastado.

DA ISENÇÃO TRIBUTÁRIA.

Dispõe a Súmula 393 do C. Superior Tribunal de Justiça:

A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória.

Assim, embora não haja um prazo para ser oferecida, a exceção só é conhecível se satisfeitos dois requisitos:

- A matéria deve ser conhecida de ofício; e
- A questão não pode demandar dilação probatória.

Dilação probatória significa produção de provas.

Ora, o Código de Processo Civil diz que na dilação probatória há basicamente três tipos de provas:

Documental;
Oral; e
Pericial.

Daí se pode perceber que a prova documental também consiste em dilação probatória.

Portanto, se para a análise da exceção o juiz deva examinar algum documento, ainda não juntado, estará permitindo dilação probatória, o que não é permitido pela súmula supracitada do Superior Tribunal de Justiça, devendo a parte oferecer embargos.

No caso dos autos, o que se pretende é a discussão do reconhecimento da isenção tributária prevista na Lei Municipal nº 3.761, de 13 de junho de 2002.

Ocorre que a análise do atendimento ou não dos requisitos da isenção tributária não pode ser conhecida de ofício e demanda dilação probatória, motivo pelo qual não pode ser debatida no âmbito de exceção de pré-executividade, cujo espectro de cognição é limitado, nos termos da Súmula 393 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Neste sentido, precedentes deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

LEGITIMIDADE PASSIVA – Execução fiscal – IPTU – Município de São Vicente – Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade para excluir a agravada do polo passivo da demanda – Hipótese em que a promitente-vendedora do imóvel figura como sujeito passivo do tributo segundo a legislação municipal – Possibilidade – Inteligência da Súmula nº 399 do STJ. Agravo provido. EXECUÇÃO FISCAL – IPTU – Município de São Vicente – **CDHU – Pretensão ao reconhecimento de imunidade e de isenção Insurgência contra acolhimento de exceção de pré-executividade – Descabimento, todavia, da objeção – Hipótese de matérias insuscetíveis de conhecimento de ofício pelo juiz ou tribunal.** Agravo provido. (TJSP, Agravo de Instrumento 2059869-93.2019.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Erbeta Filho, j. 30/05/2019, V. U.) (grifo nosso)

EXECUÇÃO FISCAL - EXCEÇÃO DE PRÉ- EXECUTIVIDADE – IPTU - Exercício de 2014 - Município de São Paulo - Procedência em primeiro grau - **CDHU - Imunidade recíproca - Benefício que não se estende às sociedades de economia mista - Precedentes desta C. Corte - Apreciação da isenção concedida pela Lei Municipal nº 14.865/08, nesta instância, a teor do artigo 1.013, § 2º, do Código de Processo Civil - Isenção concedida através de preenchimento de requisito, não atendido nos autos - Provas a serem produzidas o que inutiliza a via excepcional manuseada - Sucumbência cancelada - Sentença reformada - Apelo provido.** (TJSP, Apelação nº 1539763-33.2015.8.26.0090, 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Silva Russo, j. 09/02/2017, V. U.) (grifo nosso)

Apelação. Execução fiscal. Município de São Paulo. IPTU exercício 2008. Exceção de pré-executividade. CDHU. Sociedade de economia mista. Construção de habitações populares em concorrência com empresas privadas que atuam no mesmo ramo. Não cabimento da imunidade recíproca. CF, art. 150, VI, "a" e § 2º e art. 173, § 2º. **Isenção**

tributária. Ausência de previsão na legislação municipal de isenção em favor da CDHU para o exercício em cobrança. Ilegitimidade passiva arguida em contraminuta, matéria que demanda dilação probatória pertinente a embargos à execução. Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade. Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível 9000387-68.2009.8.26.0090, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Carlos Violante, j. 02/12/2019, V. U.) (grifo nosso)

Por todo o exposto, resta afastada a isenção tributária.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA.

O artigo 34 do Código Tributário Nacional atribui a condição de contribuinte do IPTU ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor do imóvel a qualquer título, de modo que eles são sujeitos passivos do respectivo recolhimento, cabendo ao Município a escolha.

O C. Superior Tribunal de Justiça, em julgado nos moldes do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973, já decidiu 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 do IPTU:

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.** (Recurso Especial n.º 1.111.202-SP, Primeira Seção, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. 10/06/2009, DJe: 18/06/2009, V. U.) (grifo nosso)

Este Relator entendia que o compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis afastava a legitimidade passiva do promitente vendedor do imóvel.

Entretanto, esse entendimento resta superado em razão das decisões proferidas pelo C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o compromisso de compra e venda registrado não excepciona a regra geral fixada no REsp nº. 1.111.202-SP, julgado pelo rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil de 1973:

RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. **LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR) PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA.** PRECEDENTE: RESP 1.111.202/SP, REL. MIN. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJE 10.6.2009, JULGADO SOB O REGIME DO ART. 543-C DO CPC. RECURSO ESPECIAL A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (STJ, Primeira Turma, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Do corpo do acórdão se extrai:

Dessa forma, **apenas o registro no Cartório Imobiliário teria o condão de afastar a responsabilidade do vendedor**, sendo que a promessa de compra e venda pode gerar o pedido de restituição do legítimo devedor. (STJ, Primeira Turma, REsp nº 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Ainda no mesmo sentido: STJ, REsp nº 1447357/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, J. 05/10/2016; STJ, REsp nº 1619112/SP, Rel. Min. Regina Helena Costa, J. 09/09/2016; STJ, REsp nº 1426065/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, J. 17/12/2013.

No mesmo sentido essa C. Câmara passou a decidir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução fiscal – IPTU dos exercícios de 2007 a 2010 - Exceção de pré-executividade rejeitada - **Compromisso de venda e compra do imóvel** - Alegação de ilegitimidade passiva ad causam do promitente vendedor afastada - **Possibilidade de manutenção no polo passivo da ação daquele cujo nome ainda ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel quando do lançamento do tributo** - Precedentes do STJ - Decisão mantida - Recurso improvido. (TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, AI nº 2054345-23.2016.8.26.0000, Rel. Eutálio Porto, J. 10/11/2016, V. U.) (grifo nosso)

No caso dos autos, alega-se que o imóvel foi transferido por meio de contrato de “Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” (fls. 59/76 dos autos da execução fiscal).

Entretanto, a coexecutada CDHU não providenciou a matrícula atualizada do imóvel, não havendo elementos suficientes que permitam concluir que a transferência da propriedade tenha sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma, a presunção de veracidade da CDA (artigo 204 do Código Tributário Nacional) não foi elidida.

Embora referido instrumento possa ser considerado uma modalidade de transferência da posse e que, por si só, poderia legitimar o compromissário comprador a figurar na condição de sujeito passivo da relação tributária, o Superior Tribunal de Justiça tem decidido que é possível a manutenção, tanto deste, quanto daquele cujo nome ainda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ostenta, no Cartório de Registro de Imóveis, a condição de proprietário do imóvel e, para tanto, pode o Município optar por quaisquer das situações.

Assim, não há que se falar em ilegitimidade passiva da coexecutada CDHU, devendo a execução fiscal prosseguir também em relação à CDHU.

Por derradeiro, considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. Bem por essa razão eventuais embargos declaratórios não se prestariam à eventual supressão de falta de referência a dispositivos de lei (STJ, EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJ 08/05/2006, V. U.).

Ante o exposto, meu voto propõe que se **CONCEDA PROVIMENTO** ao recurso, determinando o regular prosseguimento da execução fiscal contra a agravada.

EURÍPEDES FAIM
RELATOR