



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002476-61.2024.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que é apelante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, é apelado MUNICÍPIO DE LINS.

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), ERBETTA FILHO E SILVA RUSSO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3939 – 15ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1002476-61.2024.8.26.0322

Apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru – Cohab Bauru

Apelado: Município de Lins

Origem: Foro de Lins – Setor de Execuções Ficiais

Apelação Cível. Embargos à execução fiscal. Município de Lins. IPTU. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação afastada. Princípio do livre convencimento motivado observado. Alegação de ilegitimidade passiva. Tese insubsistente. Imóvel tributado objeto de 'contrato de promessa de compra e venda' que, por si só, não comprova a transferência da propriedade. Ausência de comprovação de transcrição da alienação do bem no competente Cartório de Registro de Imóveis. Legitimidade do promitente vendedor do imóvel para figurar no polo passivo da execução fiscal. Inteligência do art. 34 do Código Tributário Nacional. Incidência do Tema nº 122, do STJ. Sociedade de economia mista. Imunidade que não alcança sociedades de economia mista, senão aquelas que prestam serviços essenciais. Inexistência de imunidade recíproca. Regularidade da penhora on-line realizada de ativos financeiros da embargante. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela **Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB** contra r. sentença de fls. 174/179 que rejeitou os embargos à execução que lhe move o **Município de Lins**, acolhendo apenas a tese de prescrição parcial, em relação às CDAs números 6587 e 6972. Sem sucumbência.

Os embargos de declaração opostos pela Cohab foram rejeitados pela decisão de fls. 197.

Recorre a embargante buscando a reforma integral da decisão sustentando, preliminarmente, a nulidade da r. sentença por

violação ao artigo 489, parágrafo 1º, incisos IV e V, do CPC. No mérito, alega, em síntese, i) ilegitimidade passiva para responder aos termos do executivo fiscal; ii) imunidade tributária recíproca e iii) abusividade da penhora *on-line* realizada.

O recurso não foi respondido.

É o relatório.

De proêmio arreda-se a alegação de nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação, na medida em que o julgamento expôs os motivos pelos quais se rejeitou a pretensão deduzida nos embargos à execução, atendendo ao disposto nos artigos 93, IX, da CF e art. 489, II do CPC. Prolatada a sentença diante do pedido e da causa de pedir e tendo decidido a lide nesses limites, vigora o princípio do livre convencimento do juiz, que torna a sentença apelada válida e eficaz (artigo 371 do CPC).

Na realidade, foram expostos com clareza os motivos que nortearam o afastamento do pedido de reconhecimento de imunidade recíproca, subsistindo, apenas, a irresignação da apelante.

No mérito, tem-se que a executada se opôs à execução fiscal (Processo nº 1500115-24.2018.8.26.0322) proposta pelo Município de Lins que visava o recebimento de R\$ 4.171,35 por dívidas de IPTU dos exercícios de 2011 a 2017, alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo do executivo, considerando ter negociado o imóvel por meio de promessa de compra e venda em 02/01/1992, gozar de imunidade tributária recíproca, ser irregular a penhora de numerário realizada.

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, convergindo deste entendimento o artigo 192 do Código Tributário Municipal de Lins, de modo que eles são responsáveis solidários pelo respectivo recolhimento, cabendo à Municipalidade eleger o sujeito passivo do imposto.

No caso, a transferência do imóvel tributado ocorreu por meio de “CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA”, firmado com Gildete Ferreira Santos em 02/01/1992 (fls. 88/91), inexistindo nos autos certidão atualizada da matrícula do imóvel da qual se possa extrair tenha havido a efetiva transferência da propriedade, uma vez que somente o registro do título translativo da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis tem o condão de transferir o direito de propriedade, por força do artigo 1.245, *caput*, e § 1º, do Código Civil.

Nesse sentido, decidiu o STJ no REsp 1.111.202/SP, julgado nos moldes do art. 543-C do CPC:

“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." (Rel. Min. Mauro Campbell Marques, 1º Seção, j. 10/6/2009). (gn).

O contrato celebrado entre particulares não tem o efeito de transferir o direito real que foi objeto da tributação aqui debatida.

Assim, pode a execução prosseguir contra quem figura como titular do direito de propriedade do imóvel.

No que tange à imunidade recíproca, a executada é sociedade de economia mista, portanto está sujeita ao regime jurídico de direito privado, não fazendo jus ao privilégio fiscal típico de entidades públicas, ainda que sua atividade de implementação de habitações populares às famílias de baixa renda seja vinculada ao Estado.

Aliás, não pode ser concedida a pretendida imunidade recíproca com base em argumentos derivados do artigo 150,

§ 2º, haja vista a restrição do artigo 173, §§ 1º e 2º, ambos da Constituição Federal, vale dizer, é vedado às sociedades de economia mista fluir de benefícios fiscais não extensíveis às empresas do setor privado.

Dito de outro modo, porque ostenta natureza jurídica de sociedade de economia mista, sujeitando-se ao regime jurídico de direito privado, a apelante não goza de privilégio fiscal típico de entidades públicas mencionadas no §2º do art. 150 da CF (autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo poder público e à empresa pública prestadora de serviço postal), em que pese exerça atividade vinculada ao Estado de construção de habitações para pessoas de baixa renda.

Ademais, a COHAB – Bauru não presta serviço público essencial em regime de exclusividade, pois se verifica, facilmente, a existência de diversas empresas (a exemplo de CDHU) que, além de construir, explora a mercancia de imóveis em programas governamentais que buscam efetivar o interesse social relativamente ao direito à moradia.

Neste passo, como a apelante não exerce com exclusividade (em regime de monopólio) a construção e comercialização de imóveis afetos a programas de habitação de interesse social, inexistente autorização constitucional para que se reconheça em seu favor a imunidade tributária almejada.

Sobre o tema, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

TRIBUTÁRIO – APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL – MUNICÍPIO DE BOTUCATU – IPTU – EXERCÍCIOS DE 2018 A 2021 – Sentença que julgou improcedentes os

embargos. Recurso interposto pela embargante. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA – INOCORRÊNCIA – No caso dos autos, embora a Companhia Metropolitana de Habitação de Bauru – COHAB/BAURU tenha sido criada para o atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção do desenvolvimento urbano, não há a prestação de 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, existindo diversas construtoras e agentes financeiros que atuam nesse segmento e comercializam imóveis pelo sistema financeiro de habitação ou por programas como o "Minha Casa, Minha Vida", que igualmente buscam efetivar o direito à moradia – Precedentes do C. Supremo Tribunal Federal e desta C. Câmara em casos análogos, inclusive envolvendo a COHAB/SP. ILEGITIMIDADE PASSIVA – INOCORRÊNCIA – Executada, compromissária vendedora, que não juntou a matrícula atualizada do imóvel aos autos – Presunção de veracidade da Certidão de Dívida Ativa não elidida – Legitimidade concomitante do compromissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal – Inteligência do artigo 34 do Código Tributário Nacional – Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e dessa C. 15ª Câmara de Direito Público. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA – PENHORA DE BENS – POSSIBILIDADE – Sujeição ao regime jurídico de direito privado (artigo 173, §1º, inciso II da Constituição Federal) – Impenhorabilidade relativa apenas aos bens diretamente vinculados à prestação do serviço público - Precedentes do Supremo Tribunal Federal, Superior Tribunal de Justiça e desse E. Tribunal. Sentença mantida – Recurso

desprovido.

*(TJSP; Apelação Cível 1012601-75.2023.8.26.0079;
Relator: Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito
Público; Foro de Botucatu - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data
do Julgamento: 05/12/2024; Data de Registro: 05/12/2024)*

Apelação – Embargos à Execução Fiscal – IPTU, Taxa de Viação e Taxa Sanitária dos Exercícios de 2019 a 2021 – Município de Botucatu – Sentença que julgou improcedentes os embargos à execução – Insurgência da COHAB-Bauru – Não cabimento – Impossibilidade de 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 (STJ, REsp 638.315 e RE 407.099-5/RS) – Sociedade de economia mista que não faz jus à imunidade recíproca (artigo 173, §2º, da CF) – Sujeição da COHAB-Bauru ao regime de direito privado (Artigo 170 da CF) – Aplicação do artigo 173, §2º, da CF – Precedentes – Descabimento da ilegitimidade passiva com o direcionamento da execução fiscal apenas contra o mutuário adquirente – 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 – Isenção tributária não reconhecida – Lei Municipal indicada que é do Município de Bauru (LM nº 1.222/1966), de modo que a pretensão do apelante de ver aplicada a isenção tributária concedida naquele Município a outro ente municipal não possui amparo legal – Bem nomeado à penhora que não segue a ordem legal de preferência do artigo 11 da LEF – Recusa do credor devidamente justificada – Aplicação do inciso II

do artigo 15 da LEF e do artigo 797 do CPC, pois a persecução na execução se dá no interesse do credor – Executado que não demonstrou a sua atual situação financeira e ausência de outros bens passíveis de penhora, a permitir a aplicação do princípio da menor onerosidade ao caso (artigo 805, parágrafo único, do CPC) – Precedentes em casos análogos envolvendo mesmo apelante – Penhora em dinheiro permitida no art. 854 do CPC que é medida diversa da indisponibilidade de bens e direitos indicada pelo art. 185-A do CTN – Precedente do C. STJ – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1007718-85.2023.8.26.0079; Relator: Fernando Figueiredo Bartoletti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Botucatu - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

Não se olvida que a matéria foi afetada ao regime da repercussão geral, todavia sem determinação de suspensão nesta instância.

Por fim, razão não assiste à apelante quanto a irregularidade da penhora.

Conquanto a embargante tenha ofertado o próprio imóvel objeto da exação como garantia da dívida, inexistia motivos razoáveis a justificar a inobservância de preferência dos bens penhoráveis disposta no art. 11 da LEF, notadamente diante da recusa da Fazenda (fls. 154).

Ressalte-se que o princípio da menor onerosidade do devedor tem que ser aplicado em equilíbrio com a satisfação do credor, cujo interesse orienta o processo de execução (arts. 797 e 805 do Código

de Processo Civil).

A propósito, o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. NOMEAÇÃO DE BENS. RECUSA DA FAZENDA PÚBLICA JUSTIFICADA NA ORDEM DE PREFERÊNCIA DO ART. 11 DA LEI 6.830/1980 E NA BAIXA LIQUIDEZ. POSSIBILIDADE. DISCUSSÃO ACERCA DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. IMPOSSIBILIDADE NESTA VIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO DA EMPRESA A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. 1.090.898/SP, de relatoria do eminente Ministro CASTRO MEIRA (DJe 31.8.2009), e do REsp. 1.337.790/PR, de relatoria do eminente Ministro HERMAN BENJAMIN (DJe 7.1.2013), ambos julgados como representativos de controvérsia, entendeu que a penhora deve ser efetuada conforme a ordem legal prevista no art. 655 do CPC/1973 e no art. 11 da Lei 6.830/1980. Desta forma, não obstante o bem ofertado seja penhorável, o exequente pode recusar a sua nomeação, quando fundada na inobservância da ordem legal ou em motivos idôneos, tal como a baixa liquidez do bem ou sua difícil alienação, sem que isso implique em ofensa ao art. 620 do CPC/1973. Na espécie, o Tribunal de origem consignou expressamente que a recusa do bem nomeado à penhora pela Fazenda Pública foi justificada, considerando que, além de não observar a ordem legal, possui baixa liquidez e difícil alienação. Salientou, ainda, quanto à suposta nomeação de imóveis aonde estaria situada a sede da empresa, que a exceção estava

suficientemente justificada por ausência de indicação de outros bens ou direitos em substituição; excesso da penhora do imóvel carente de prova; observância da ordem prevista no art. 11 da lei de execução fiscal, execução que se realiza no interesse do credor.

3. *Infirmar tais conclusões, para considerar violado o princípio da menor onerosidade, demandaria o reexame de matéria de fato, vedado pela Súmula 7/STJ.* 4. *Agravo Interno da Empresa a que se nega provimento.* (AgInt no AREsp n. 1.521.390/PR, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1/4/2020.) (g.n.).

A dívida em execução alcança o valor módico de R\$ 4.171,35, quantia incompatível com as providências necessárias para um praxeamento de um bem imóvel, sempre complexas e custosas.

Sopesadas estas circunstâncias, não se revela descabida a penhora *on-line* sobre o numerário encontrado em conta de titularidade da embargante, sobretudo pela ausência mínima de demonstração que a manutenção da constrição prejudicaria o desenvolvimento de suas atividades.

Em arremate, cumpre destacar que as razões recursais invocam matérias que não foram deduzidas na petição inicial dos embargos. A prolixa peça processual deduziu argumentos sobre reflexos de parcelamento em relação às CDA's e inconstitucionalidade da taxa de sinistro e de expediente.

Todavia, a confissão decorrente do parcelamento realizado pela executada tem o condão exclusivo de reduzir o valor da execução, não projetando vício sobre a anterior inscrição da dívida ativa.

De resto, a execução está restrita à cobrança de IPTU.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **nega-se** provimento ao recurso.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator