



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000427561

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2102019-21.2021.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA.

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 ERBETTA FILHO (Presidente sem voto), EUTÁLIO PORTO E RAUL DE FELICE.

São Paulo, 2 de junho de 2021.

EURÍPEDES FAIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 18811

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2102019-21.2021.8.26.0000

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

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

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA

JUIZ DE 1º GRAU: RAFAEL RAUCH

EMENTA

TRIBUTÁRIO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Recurso interposto pela executada.

IMUNIDADE TRIBUTÁRIA – INOCORRÊNCIA – Nos termos do artigo 173 da Constituição da República, as empresas públicas e as sociedades de economia mista sujeitam-se ao regime jurídico próprio das empresas privadas, inclusive quanto aos direitos e obrigações tributários, não gozando, a princípio, da imunidade prevista no art. 150, VI, “a”, e § 2º da Constituição da República – O C. Supremo Tribunal Federal, no entanto, tem entendido que quando forem prestadoras de serviço público com caráter de exclusividade estarão abrangidas pela imunidade tributária recíproca – Precedentes do C. Supremo Tribunal Federal e deste E. Tribunal de Justiça.

No caso dos autos, embora a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU tenha sido criada para o atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção do desenvolvimento urbano no Estado, 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 CDHU, 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 CDHU.

ILEGITIMIDADE PASSIVA – INOCORRÊNCIA – Executada, compromissária vendedora, que não juntou a matrícula atualizada do imóvel aos autos, nem provou ter registrado o compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis – 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

34 do Código Tributário Nacional – Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e dessa C. 15ª Câmara de Direito Público.

Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto na execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA** move contra **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**.

O agravo foi oferecido pela executada contra a r. decisão de fls. 106/108 daqueles autos que rejeitou a exceção de pré-executividade por ela oposta, sob o fundamento de que a executada não goza do benefício da imunidade tributária, bem como que é parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal.

O agravante alega (fls. 01/12) que não é parte legítima para figurar no polo passivo da execução fiscal, tendo em vista que o imóvel em questão foi alienado a terceiro. Sustenta que ser beneficiária da imunidade recíproca em razão de prestar serviço público de monopólio estatal. Pleiteia a concessão de efeito suspensivo para que o andamento da execução fiscal seja suspenso. Requer a reforma da r. decisão para que a execução fiscal seja extinta.

O agravo foi recebido, sendo indeferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 39/40).

A contraminuta veio (fls. 43/58).

Este é o relatório.

Passa-se a analisar o recurso.

DA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU foi criada para o atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção do desenvolvimento urbano no Estado.

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

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.

§ 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: [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998\)](#)

[...]

II - a sujeição ao regime jurídico próprio das empresas privadas,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inclusive quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributários; ([Incluído pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998](#))

[...]

§ 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 n.º. 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 n.º 1607878/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, J. 10/08/2016) (grifo nosso)

Do corpo do acórdão se extrai:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 promessa de venda e compra (fls. 44/66).

Entretanto, a executada 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 particular 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 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 executada CDHU, devendo a r. decisão agravada ser mantida.

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 **NEGUE PROVIMENTO** ao recurso.

**EURÍPEDES FAIM
RELATOR**