



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1004169-90.2021.8.26.0191/50000, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é embargante MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS, é embargado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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, 9 de janeiro de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 1004169-90.2021.8.26.0191/50000

Processo originário nº 1004169-90.2021.8.26.0191

Embargante: Município de Ferraz de Vasconcelos

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

Comarca: SAF - Serviço de Anexo Fiscal - Ferraz de Vasconcelos

Voto nº 9854

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência de manifestação quanto à alegação de que a CDHU visa lucro e não atua em regime de exclusividade – Pretensão à rediscussão de matérias já apreciadas com caráter infringente – Não cabimento – Finalidade de prequestionamento – Ausentes omissão, contradição, obscuridade ou erro material – Manutenção da decisão – Embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos pelo Município de Ferraz de Vasconcelos contra o v. acórdão de fls. 167/179, que deu provimento ao recurso da CDHU, reformando a sentença para julgar procedentes os embargos à execução fiscal, nos termos da ementa a seguir transcrita:

APELAÇÃO – Embargos à Execução Fiscal – IPTU e Taxa de Bombeiro – Exercícios de 2013 a 2016 – Comarca de Ferraz de Vasconcelos.

I – Insurgência em face de sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução opostos pela CDHU.

II – Fica reconhecida a imunidade tributária recíproca para a CDHU no que tange ao imposto, pois, apesar de ser sociedade de economia mista, a Companhia presta serviço público essencial, sem auferir lucro.

III – Em razão do acolhimento dos embargos à execução, ficam invertidos os ônus sucumbenciais, sendo carreados à Municipalidade-exequente os honorários advocatícios, com fulcro no artigo 85, § 3º, inciso I, do Código de Processo Civil.

IV – Sentença reformada para julgar procedentes os embargos à execução e, por consequência extinta a execução em face da CDHU – Recurso provido.

Em síntese, sustenta o embargante a ocorrência de omissão no v. acórdão, que deixou de se manifestar acerca da alegação de que a CDHU não desempenha serviço público em regime de exclusividade, além de auferir lucro, o que afasta qualquer possibilidade de aplicação da imunidade recíproca prevista no art. 150, VI, “a”, da Constituição Federal. Requer o acolhimento dos presentes embargos para sanar os vícios apontados, inclusive, para fins de prequestionamento.

Recurso tempestivo.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

Os embargos ficam rejeitados.

De acordo com o disposto no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração quando no acórdão houver obscuridade, ou contradição, ou for omitido ponto sobre o qual

devia pronunciar-se o Tribunal, ou ainda para corrigir erro material.

No caso, os argumentos jurídicos que sustentam o resultado do julgado foram expostos com clareza. A decisão está fundamentada e não contém qualquer dos vícios que ensejam a interposição dos embargos de declaração.

No tocante às alegações do embargante, quais sejam, a ausência de manifestação sobre o fato de que a CDHU não desempenha serviço público em regime de exclusividade, além de visar lucro, as matérias foram analisadas no v. acórdão, conforme trechos que seguem:

*“(...) 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 no artigo 6º, da Constituição Federal), prioritariamente voltados para a população de baixa renda.

Emerge cristalino que a CDHU desenvolve atividade que visa assegurar 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 Paulo, é possível ter acesso aos balanços financeiros da Companhia, dando conta de que 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 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. (...)” – fls. 171/175.

Não há, portanto, omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgamento.

A pretensão do embargante é a modificação do julgado, o que deve ser buscada por meio do recurso adequado.

No que concerne ao prequestionamento, observo que não há qualquer violação ou afronta a dispositivos e princípios constitucionais, processuais ou a normas especiais e infraconstitucionais, a não ser o inconformismo do embargante quanto à solução dada ao litígio.

Sobre a questão, mister a adoção do entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, ainda quando visando ao prequestionamento, a interposição dos Embargos de Declaração não prescinde de obscuridade ou contradição do julgado.

Diante do exposto, pelo meu voto, proponho a **REJEIÇÃO** dos presentes embargos de declaração.

ADRIANA CARVALHO
Relatora