



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000007716

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389915-16.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravado MUNICÍPIO DE GUARULHOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30526/2024

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2389915-16.2024.8.26.0000

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

AGRAVADO: MUNICÍPIO DE GUARULHOS

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Exceção de pré-executividade em execução fiscal – IPTU – Imunidade recíproca – Art. 150, VI, a, da Constituição Federal – Inocorrência – Benefício não extensível às empresas públicas e sociedades de economia mista – Art. 173, § 2º, da Constituição Federal – Atividade não exclusiva do Estado – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU contra decisão interlocutória que, em execução fiscal, ajuizada pelo MUNICÍPIO DE GUARULHOS, objetivando a cobrança do IPTU dos exercícios de 2009 a 2011, não conheceu a exceção de pré-executividade.

A agravante alega ser beneficiária da imunidade recíproca, nos termos do art. 150, VI, a, da Constituição Federal. Menciona precedentes favoráveis ao entendimento que perfilha. Pugna pela extinção da execução fiscal.

Desnecessárias as providências do artigo 1.019 do CPC.

É o relatório.

De rigor o desprovimento do recurso.

Trata-se de execução fiscal ajuizada pelo MUNICÍPIO DE GUARULHOS em face da CDHU objetivando a cobrança de IPTU do exercício de 2009 a 2011.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de se estender à CDHU a imunidade recíproca prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal.

A CDHU é sociedade de economia mista, sujeita a regime jurídico de direito privado, não obstante certas derrogações de direito público.

A imunidade recíproca, em regra, é extensível apenas às autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo poder público. Nesse sentido, importante lembrar que as normas concessivas de imunidade estão condicionadas a interpretação restritiva:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas 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 haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o promitente comprador da obrigação de pagar imposto relativamente ao bem imóvel.

Sobre o tema, o STF ao julgar o RE 407.099, reconheceu que as empresas públicas que substituem as pessoas políticas na prestação de serviços públicos essenciais previstos na Constituição

Federal devem ser beneficiadas pela imunidade, quando a prestação desses serviços ocorre em regime de monopólio ou em regime de exclusividade:

CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS: IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA: C.F., art. 150, VI, a. EMPRESA PÚBLICA QUE EXERCE ATIVIDADE ECONÔMICA E EMPRESA PÚBLICA PRESTADORA DE SERVIÇO PÚBLICO: DISTINÇÃO. I. - As empresas públicas prestadoras de serviço público distinguem-se das que exercem atividade econômica. **A Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos é prestadora de serviço público de prestação obrigatória e exclusiva do Estado, motivo por que está abrangida pela imunidade tributária recíproca:** C.F., art. 150, VI, a. II. - R.E. conhecido em parte e, nessa parte, provido. (RE 407099, Relator(a): CARLOS VELLOSO, Segunda Turma, julgado em 22/06/2004, DJ 06-08-2004 PP-00029 EMENT VOL-02158-08 PP-01543 RJADCOAS v. 61, 2005, p. 55-60 LEXSTF v. 27, n. 314, 2005, p. 286-297) (grifei)

No caso da CDHU, embora a sociedade tenha participação majoritária do Estado de São Paulo, detentor da quase totalidade de suas ações, a atividade desenvolvida não se caracteriza como serviço público prestado em regime de **monopólio estatal**, **mas atividade econômica com a concorrência do capital privado e voltada à obtenção de lucro**, inclusive com a previsão de distribuição de dividendos entre seus acionistas, conforme previsto em seu estatuto social:

ARTIGO 44 – As ações ordinárias terão direito ao dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, após as deduções determinadas ou admitidas em lei.

Parágrafo primeiro - O dividendo poderá ser pago pela empresa sob a forma de juros sobre o capital próprio.

Parágrafo segundo - A empresa poderá levantar balanços intermediários ou intercalares, para efeito de distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio.

Portanto, as atividades exercidas pela CDHU não são de titularidade exclusiva do Estado, havendo concorrência com o setor privado, além do objetivo de lucro. Nesse sentido: *“embora a CDHU tenha*

objeto social dirigido ao atendimento de projetos habitacionais populares e à promoção de desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo, certo é que tal atividade confronta com a de outras entidades públicas (COHAB's e projeto Minha Casa Minha Vida) e do setor privado, o que impede lhe seja concedida imunidade recíproca, sob a pena de violação do princípio da isonomia e da livre concorrência". (TJSP; Apelação Cível 1512057-22.2019.8.26.0224; Relator (a): Roberto Martins de Souza; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS; Data do Julgamento: 11/05/2022; Data de Registro: 12/05/2022) (grifei)

Desta forma, contemplar a CDHU com o beneplácito constitucional violaria o princípio da igualdade e da livre concorrência, porquanto se concederia privilégios fiscais não extensivos às demais empresas que atuam no ramo imobiliário, ofendendo disposição expressa do art. 173, § 2º, da Constituição Federal:

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.

Nessa seara, nota-se que a CDHU se enquadra na regra do §3º do art. 150 da Constituição Federal acima transcrito, seja porque atua na exploração de atividade econômica lato sensu, seja porque exige contraprestação pela concessão da unidade habitacional, o que afasta a imunidade pleiteada.

Este é o entendimento desta 18ª Câmara de Direito Público:

Execução Fiscal. IPTU e Taxa de Bombeiro dos exercícios de

2013 a 2016. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em que alegada a nulidade das CDAs, imunidade tributária, inconstitucionalidade da taxa de Bombeiro e da Taxa de Remo. e impenhorabilidade da propriedade, posse e direitos contratuais do imóvel. Insurgência da CDHU. Pretensão à reforma. Desacolhimento. Pleito de suspensão do feito com base no ARE 1289782 (Tema 1122). Desnecessidade. O reconhecimento da repercussão geral não induz à automática suspensão do andamento dos feitos Correlatos. Precedentes desse E. Tribunal de Justiça. No caso dos autos, verifica-se que não houve determinação do sobrestamento dos processos pendentes de julgamento no âmbito do ARE nº 1.289.782/SP (Tema 1122 da repercussão geral) pelo C. Supremo Tribunal Federal. Feito que deve prosseguir. **Imunidade tributária. Prevalência do entendimento de que a CDHU não faz jus à imunidade. Imunidade intergovernamental que somente deve ser reconhecida em favor das pessoas jurídicas de direito público e das pessoas jurídicas de direito privado que prestem serviço público essencial em regime de monopólio.** Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2280614-08.2022.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Chimenti; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Ferraz de Vasconcelos - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 04/05/2023; Data de Registro: 05/05/2023) (grifei)

Execução fiscal. IPTU dos exercícios de 2015 a 2018. A sentença acolheu a exceção de pré-executividade oposta no curso do feito e extinguiu a demanda ao reconhecer o direito da excipiente ao instituto da imunidade tributária. Reforma de rigor. A COHAB/SP, embora substitua a pessoa política municipal na execução de serviços públicos essenciais (construção de moradias para atendimento à população de baixa renda), consiste em pessoa jurídica de direito privado e concorre com outras entidades públicas e particulares atuantes no segmento em questão. **Logo, pelos princípios da isonomia e da livre concorrência não há direito à pretendida imunidade fiscal, mormente porque a atividade desempenhada pela COHAB não se dá em regime de monopólio ou exclusividade.** Aplicação do art. 173, §2º, da Constituição Federal. Dá-se provimento ao recurso para reformar-se a sentença e determinar-se o prosseguimento da execução fiscal. (TJSP; Apelação Cível 1524594-50.2019.8.26.0127; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Carapicuíba - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 22/03/2023) (grifei)

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IMUNIDADE RECÍPROCA. BENEFÍCIO CONSTITUCIONAL INDEVIDO A EMPRESAS ESTATAIS QUE NÃO explorem ATIVIDADE ECONÔMICA EXCLUSIVA DO ESTADO. AGRAVO IMPROVIDO. Sendo empresa estatal que não explora atividade econômica exclusiva do Estado, a Companhia de Habitação Popular de Bauru não faz jus a imunidade tributária recíproca. (TJSP; Agravo de Instrumento 2000562-72.2023.8.26.0000; Relator (a): Botto Muscari; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Barretos - SAF - Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

07/03/2023; Data de Registro: 07/03/2023) (grifei)

Desta forma, revendo posicionamento anterior, concluo que a CDHU não faz jus à imunidade recíproca prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal.

Portanto, a decisão agravada deve ser mantida.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao **recurso**.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR
Relator