



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309057

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073631-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MUNICÍPIO DE OSASCO.

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), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46019

Comarca: Osasco
Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU (**executada**)
Agravado: Município de Osasco (**exequente**)

Ementa: Execução fiscal. IPTU e Taxas. A exceção de pré-executividade oposta pela CDHU foi rejeitada. A insurgência da executada não comporta provimento.

Consigne-se que a recorrente, embora substitua a municipalidade na prestação de serviços públicos essenciais (programas de habitação voltados à população de baixa renda), é pessoa jurídica de direito privado e concorre com outras entidades públicas e privadas atuantes no segmento da moradia popular. Não faz jus, portanto, à pretendida imunidade recíproca, o que violaria os princípios da isonomia e da livre concorrência.

A alegação de isenção tributária fundada na Lei Municipal nº 3.041/94 tampouco procede, porquanto não há prova de cumprimento das condições exigidas pela norma. A isenção tributária é benefício excepcional e deve ser interpretada restritivamente.

A aventada ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução não prospera. Com efeito, restou inconteste a ausência de registro do título translativo – Legitimidade passiva da agravante configurada. Súmula 399 do STJ, em consonância com os artigos 34 e 123 do CTN e 1.245 do CC.

Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU** - contra a decisão que, nos autos da execução fiscal ajuizada pelo **Município de Osasco**, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta e determinou o prosseguimento da demanda.

Sustenta a agravante, em síntese, que faz jus à

imunidade tributária recíproca, por tratar-se de empresa pública que presta serviços em regime de monopólio estatal e por ter suas finalidades voltadas ao assistencialismo de pessoas carentes de moradia. Afirma, também, que não é parte legítima para figurar no polo passivo da execução, pois à época dos lançamentos já não mais estava na posse do imóvel. Por fim, alega que a Lei Municipal nº 3.041/94 isentou-a de tributos municipais incidentes sobre o imóvel. Pede, desse modo, o provimento do recurso (fls 01/25).

Passa-se ao julgamento direto do agravo, pois a controvérsia assim autoriza.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Quanto ao cerne da lide, é incontroverso que a executada/excipiente integra a administração pública indireta, na qualidade de sociedade de economia mista.

Vale asseverar que as sociedades de economia mista prestadoras de serviços públicos não podem receber o mesmo tratamento dispensado às exploradoras de atividades econômicas, a despeito de ambas serem classificadas como “pessoas jurídicas de direito privado”.

É certo que a executada tem por escopo planejar, executar e operar programas de habitação para atendimento de população de baixa renda, ou seja, diminuir o déficit habitacional.

O instituto da imunidade recíproca é disciplinado pelo artigo 150, VI, “a”, §§ 2º e 3º, da Constituição Federal, *in verbis*:

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 impostos relativamente ao bem imóvel.

Além da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, somente as autarquias e fundações públicas estariam abrangidas pela imunidade. Essa assertiva seria corroborada ainda pelo disposto no §2º do artigo 173, segundo o qual “as *empresas públicas e as sociedades de economia mista não poderão gozar de privilégios fiscais não extensivos às do setor privado*”.

Ao vedar que as sociedades de economia mista gozem de privilégios fiscais não extensivos às sociedades do

setor privado, a Carta Magna teve como desiderato equipará-las e impedir a concorrência desleal.

Sob este aspecto, destaque-se que as sociedades de economia mista têm personalidade jurídica de direito privado e se destinam à exploração de atividade econômica. Assim, estão sujeitas ao regime próprio das empresas privadas sob a orientação de princípios específicos, dentre os quais o da livre iniciativa e da livre concorrência (art. 170, IV, CF).

Nesse cenário, a CDHU, embora substitua a pessoa política estatal na prestação de serviços públicos essenciais (consecução de programas de habitação para atendimento à população de baixa renda), ainda assim não deixa de ser considerada pessoa jurídica de direito privado, até porque concorre com outras entidades públicas e privadas atuantes no segmento da moradia popular.

Logo, não há que se falar em concessão de imunidade recíproca, o que violaria os princípios da isonomia e da livre concorrência.

Em relação à alegação de isenção com base na Lei Municipal nº 3.041/94, não há como acolhê-la.

A legislação é clara ao autorizar o Poder Executivo Municipal a celebrar convênio ou contrato com a Companhia de

Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, visando à implantação de programas habitacionais populares destinados à população de baixa renda do município, prevendo-se cláusulas específicas sobre a responsabilidade e despesas a cargo da municipalidade.

No entanto, conforme dispõe o artigo 111 do Código Tributário Nacional, normas concessivas de isenção exigem interpretação restritiva. Assim, extrai-se que a Lei Municipal nº 3.041/94 apenas possibilita e faculta a formalização desses ajustes com a CDHU, não implicando, por si só, na concessão automática do benefício fiscal.

Por conseguinte, ausente prova concreta da existência efetiva de convênio ou contrato firmado entre o Município e a CDHU, torna-se inviável o reconhecimento da isenção pretendida.

Acerca da ilegitimidade passiva do compromissário-vendedor aventada pela agravante, sabe-se que a transmissão da propriedade imobiliária só se aperfeiçoa com seu efetivo registro no Cartório Imobiliário competente.

Com efeito, o referido compromisso não fora levado a registro, de modo que a executada CDHU apresenta legitimidade passiva tributária.

Portanto, é de rigor a manutenção da decisão

recorrida, nos seus exatos termos.

Por fim, para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Atentem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

BEATRIZ BRAGA

Relatora