



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2323719-64.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MUNICÍPIO DE GUARULHOS.

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) E ERBETTA FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MARCOS SOARES MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2908 – 15ª Câmara de Direito Público

Agravo de instrumento nº 2323719-64.2024.8.26.0000

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Agravada: Município de Guarulhos

Origem: Comarca de Guarulhos – Foro de Guarulhos – Setor de Execuções Fiscais

EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. CDHU. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto pela CDHU contra decisão que não conheceu da exceção de pré-executividade, alegando imunidade tributária por ser empresa pública. A execução fiscal visa a cobrança de IPTU dos exercícios de 2019 e 2020, no valor de R\$ 72.813,68.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a CDHU, como sociedade de economia mista, possui direito à imunidade tributária prevista no art. 150, §2º, da CF.

III. Razões de Decidir

3. A CDHU é sociedade de economia mista, sujeita ao regime jurídico de direito privado, não fazendo jus à imunidade tributária de entidades públicas.

4. A imunidade recíproca não se aplica, conforme art. 173, §§ 1º e 2º, da CF, pois a CDHU não presta serviço público essencial em regime de exclusividade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Sociedades de economia mista não gozam de imunidade tributária recíproca. 2. A imunidade tributária não se aplica a entidades que não prestam serviço público essencial em regime de exclusividade.

Legislação Citada:

CF, art. 150, §2º; art. 173, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2350453-52.2024.8.26.0000, Rel. Marcos Soares Machado, 15ª Câmara de Direito Público, j. 16/12/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2350432-76.2024.8.26.0000, Rel. Marcos Soares Machado, 15ª Câmara de Direito Público, j. 09/12/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2323713-57.2024.8.26.0000, Rel. Marcos Soares Machado, 15ª Câmara de Direito

Público, j. 03/12/2024.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em face da decisão de fls. 78/79 que não conheceu da exceção de pré-executividade, sob o argumento de que a alegação de imunidade recíproca demanda dilação probatória.

Alega que atua como instrumento da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, voltado à população de baixa renda, que não poderia encontrar guarida no denominado mercado imobiliário regular e no desenvolvimento urbano das áreas degradadas, atendendo a uma finalidade de interesse coletivo; que goza de imunidade tributária por se tratar de empresa pública, integrante da administração pública indireta do Estado de São Paulo.

Recurso tempestivo e preparado.

Efeito suspensivo indeferido.

Ausência de contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de execução fiscal ajuizada pelo agravado que visa o recebimento de valores relativos a IPTU dos exercícios de 2019 e 2020 no valor de R\$ 72.813,68.

Apresentada a exceção de pré-executividade às fls. 13/27, alegou que possui imunidade tributária por ser empresa pública, o que afastaria a cobrança do imposto e ensejaria a extinção da execução fiscal.

O juízo *a quo*, por sua vez, não conheceu da exceção apresentada sob a justificativa de que a análise do alegado necessitaria de dilação probatória, o que era inviável na espécie.

Respeitado entendimento diverso, a matéria relativa à imunidade tributária suscitada pela agravante é frequentemente enfrentada por esta C. Câmara por exceção de pré-executividade, dispensando produção de prova.

Tendo em vista o princípio da causa madura, passo a analisar o mérito.

Com efeito, a agravante 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.

No mais, não pode ser concedida a pretendida

imunidade recíproca com base em argumentos derivados do artigo 150, § 2º, da CF, haja vista a restrição contida no artigo 173, §§ 1º e 2º, da Magna Carta, pois é vedado às sociedades de economia mista fluir de benefícios fiscais não extensíveis às empresas do setor privado.

Não obstante afirme ser empresa pública estatal, em verdade, a natureza jurídica da agravada é de sociedade de economia mista, sujeitando-se, pois, ao regime jurídico de direito privado, de modo que 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, como acima remarcado, a concessão da imunidade tributária recíproca pretendida pela agravada encontra óbice na própria Magna Carta no §2º do art. 173, que dispõe que “as empresas públicas e as sociedades de economia mista não poderão gozar de privilégios fiscais não extensivos às do setor privado”, justamente porque estão regidas pelo regime jurídico de direito privado.

Por outro lado, impende assinalar que a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU não presta serviço público essencial em regime de exclusividade, pois se verifica, facilmente, a existência de diversas empresas (a exemplo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB SP, MRV Engenharia e Participações S.A. etc.) que, além de

construir, explora a mercancia de imóveis em programas governamentais que buscam efetivar o interesse social relativamente ao direito à moradia.

Assim, como a CDHU 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.

A propósito de casos análogos ao dos autos, este E. Tribunal de Justiça tem decidido, in verbis:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução fiscal. Município de Ribeirão Preto. IPTU. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade ofertada pela coexecutada CDHU que visava ao reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e da existência de imunidade tributária prevista no art. 150, §2º, da CF e de isenção fiscal estatuída em legislação local. Irresignação da excipiente. Pedido de sobrestamento da ação. Tema 1122 do STF. Ausência de determinação expressa de suspensão nacional. Sociedade de economia mista. Imunidade que não alcança sociedades de economia mista, senão aquelas que prestam serviços essenciais.

Inexistência de imunidade recíproca. Alegação de ilegitimidade passiva. Transcrição da alienação do bem no competente Cartório de Registro de Imóveis não comprovada nos autos. Legitimidade concomitante do promissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal. Inteligência do artigo 34 do CTN. Isenção tributária prevista em legislação local. Benefício de caráter condicionado, o qual necessita a comprovação do preenchimento dos requisitos necessários à sua concessão. Necessidade de dilação probatória em sede de cognição exauriente. Impossibilidade de utilização da exceção de pré-executividade para conhecimento de questões que necessitam de ampla discussão e produção de provas em fase de instrução. Incidência da Súmula 393 do STJ. Presunção de certeza e liquidez do título executivo e da legalidade dos atos administrativos não elidida. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2350453-52.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - Vara do Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução fiscal. Município de Ribeirão Preto. IPTU. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade ofertada pela coexecutada CDHU que visava ao reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, a existência de imunidade tributária prevista no art. 150, §2º, da CF e a isenção fiscal estatuída em legislação local. Irresignação da excipiente. Pedido de sobrestamento da ação. Tema 1122 do STF. Ausência de determinação expressa de suspensão nacional. Alegação de ilegitimidade passiva. Transcrição da alienação do bem no competente Cartório de Registro de Imóveis não comprovada nos autos. Legitimidade concomitante do promissário vendedor e do promitente comprador para figurar no polo passivo da execução fiscal. Inteligência do artigo 34 do CTN. Sociedade de economia mista. Imunidade que não as alcança, senão aquelas que prestam serviços essenciais. Inexistência de imunidade recíproca. Isenção tributária prevista em legislação local. Benefício de caráter condicionado, a reclamar comprovação do preenchimento dos requisitos necessários à sua concessão. Necessidade de dilação probatória em sede de cognição exauriente. Impossibilidade de emprego da exceção de pré-executividade para conhecimento de questões que

necessitam de ampla discussão e produção de provas em fase instrutória. Incidência da Súmula 393 do STJ. Presunção de certeza e liquidez do título executivo e da legalidade dos atos administrativos não elidida. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2350432-76.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - Vara do Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024)

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU dos exercícios de 2022 e 2023. Município de Guarulhos. Exceção de pré-executividade. Alegação de ilegitimidade passiva e imunidade tributária recíproca prevista no art. 150, VI, "a", §2º, da Constituição Federal. Rejeição. Insurgência da executada, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo- CDHU. Natureza jurídica de sociedade de economia mista que não exerce serviço público essencial em regime de exclusividade. Incidência do óbice previsto no § 2º do art. 173 da CF. Precedentes desta C. Turma Julgadora. Imunidade tributária inexistente. Decisão mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2323713-57.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcos Soares Machado; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE GUARULHOS; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024)

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

MARCOS SOARES MACHADO

Relator