



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353972

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071125-23.2025.8.26.0000, 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 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, 9 de abril de 2025.

BOTTO MUSCARI
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento: 2071125-23.2025.8.26.0000

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

Agravado: Município de Guarulhos

Comarca: Guarulhos

Voto nº 12.845

EXECUÇÃO FISCAL. INTERLOCUTÓRIA QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CABIMENTO DA EXCEPTIO. A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO NÃO FAZ JUS A IMUNIDADE RECÍPROCA (BENEFÍCIO INAPLICÁVEL A EMPRESAS ESTATAIS QUE NÃO EXPLOREM ATIVIDADE ECONÔMICA EXCLUSIVA DO ESTADO). AGRAVO DA "CDHU" DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo contra r. decisão que rejeitou exceção de pré-executividade oferecida nos autos da execução fiscal n. 0584826-55.2013.8.26.0224 (fls. 163/166 - cópia).

Argumentos da CDHU: a) seu escopo é garantir habitação digna a famílias de baixa renda; b) não visa à obtenção de lucro; c) é empresa pública estadual, não sociedade de economia mista; d) não exerce atividade econômica; e) goza de imunidade, à luz do art. 150, § 2º, da Constituição; f) conta com jurisprudência; g) presta serviço público em caráter exclusivo; h) cabe atribuição de efeito suspensivo; i) o Município deve ser condenado ao pagamento de verbas sucumbenciais (fls. 1/14).

Indeferi efeito suspensivo (fls. 174/176, item 2).

O agravado contraminutou da seguinte forma: a) a CDHU não faz jus a imunidade recíproca; b) a recorrente não presta serviço público essencial em caráter exclusivo; c) eventual reconhecimento de imunidade afrontaria a isonomia e a livre concorrência; d) cumpre recordar o Tema 1122/STF (fls. 178/185).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o **relatório**.

Não vinga o agravo.

Estamos às voltas com execução fiscal relativa a IPTU – exercício 2011 (fls. 42 – cópia da CDA).

A recorrente é uma sociedade por ações e, nos moldes do art. 173, § 2º, da Constituição da República, entidades dessa natureza não fazem jus a privilégios fiscais inaplicáveis ao setor privado.

Embora preste serviço essencial --construção de imóveis destinados à população de baixa renda--, a Companhia **não explora atividade econômica exclusiva do Estado**.

O saudoso HUGO DE BRITO MACHADO leciona: "É plenamente justificável a exclusão da imunidade quando o patrimônio, a renda e o serviço estejam ligados a atividade econômica regulada pelas normas aplicáveis às empresas privadas" (*Curso de Direito Tributário*, 41ª edição, JusPODIVM/ Malheiros Editores, 2020, p. 289).

O tema não é novo e, julgando recurso interposto em processo no qual figurava como parte **a mesma CDHU**, o S.T.F. decidiu:

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. **IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA QUE NÃO DESEMPENHA SERVIÇO PÚBLICO EM REGIME DE EXCLUSIVIDADE. IMPOSSIBILIDADE.** PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência do STF, para que seja assegurada a garantia prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal, **não se exige somente que a empresa estatal preste serviço público essencial, mas também que o serviço seja prestado em regime de exclusividade.** 2. *In casu*, a **CDHU** (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), por ser 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. 3. Agravo regimental a que se nega provimento" (ARE n. 1.236.338, 2ª Turma, j. 22/06/2020, rel. Ministro EDSON FACHIN – negritei).

A 18ª Câmara também assentou (destaques meus):

“Apelação cível fazendária. Execução fiscal. IPTU de 2018. A sentença acolheu a exceção de pré-executividade oposta pela executada, Companhia Habitacional de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo, **CDHU**, e extinguiu a execução ao assinalar o direito da excipiente ao instituto da imunidade tributária. A excipiente, contudo, **embora substitua a pessoa política municipal na prestação de serviços públicos essenciais** (programas de habitação voltados à população de baixa renda), **consiste em pessoa jurídica de direito privado** (sociedade de economia mista) **e concorre com outras entidades atuantes no referido segmento econômico da moradia popular. Logo, não há juridicidade na incidência do instituto da imunidade recíproca, sob pena de violação os princípios da isonomia e da livre concorrência, eis que a atividade desempenhada pela executada não se dá sob o regime de monopólio ou exclusividade.** Em tese, poderia haver isenção, entretanto, é necessária a previsão em lei que regule com exclusividade a matéria, nos termos do artigo 150, §6º, da Constituição Federal. Não há, contudo, norma isentiva no âmbito da Municipalidade exequente. A execução, por conseguinte, deve prosseguir sua marcha. Dá-se provimento ao apelo fazendário e invertem-se os ônus sucumbenciais, nos termos do acórdão” (Apelação Cível n. 1518158-75.2019.8.26.0224, j. 19/08/2022, rel. Desembargadora BEATRIZ BRAGA);

“Agravado de instrumento – Execução fiscal – IPTU de 2019 e 20220 – **Município de Guarulhos** – Exceção de pré-executividade oposta pela CDHU sustentando a imunidade recíproca nos termos do artigo 150, VI, “a”, e §2º, da CF – Decisão que rejeitou os argumentos e determinou o prosseguimento da execução que merece ser mantida – **Descabimento da imunidade para a CDHU**, sociedade de economia mista sujeita ao regime de direito privado – Aplicação do artigo 173, §2º, da CF – Decisão mantida com prosseguimento da execução contra a CDHU – Recurso não provido” (Agravado de Instrumento n. 2100813-64.2024.8.26.0000, j. 22/04/2024, rel. Desembargador FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI).

Pouco importa a natureza jurídica da CDHU (fls. 6): quer como sociedade de economia mista, quer como empresa pública, *prima facie* ela não goza de imunidade.

Numa palavra: a excipiente não é imune, devendo a execução avançar em seu desfavor.

Por todo o exposto, meu voto **nega provimento** ao agravo.

BOTTO MUSCARI
Relator