



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000726133**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2116887-04.2021.8.26.0000, da Comarca de Carapicuíba, em que é agravante MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA, é agravado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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), ROBERTO MARTINS DE SOUZA E BEATRIZ BRAGA.

São Paulo, 5 de setembro de 2021.

**BOTTO MUSCARI**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Agravo de Instrumento:2116887-04.2021.8.26.0000**

**Agravante:Município de Carapicuíba**

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

**Comarca:Carapicuíba**

**Voto nº 309**

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IMUNIDADE RECÍPROCA. BENEFÍCIO INAPLICÁVEL A EMPRESAS ESTATAIS QUE NÃO EXPLOREM ATIVIDADE ECONÔMICA EXCLUSIVA DO ESTADO. ISENÇÃO. AUSENTE PROVA DO TEOR E VIGÊNCIA DA LEI MUNICIPAL INVOCADA (ART. 376 DO CPC), NÃO HÁ COMO RECONHECER A BENESSE. LEGITIMIDADE "AD CAUSAM". COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NÃO LEVADO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE, EM TESE, TANTO DA COMPROMITENTE VENDEDORA QUANTO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO PARA QUE A EXECUÇÃO PROSSIGA INCLUSIVE CONTRA A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Sendo empresa estatal que não explora atividade econômica exclusiva do Estado, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU não faz jus a imunidade tributária recíproca.

Se a compromitente vendedora ainda figura como proprietária na Serventia Predial, responde por IPTU, mesmo que anteriormente celebrado compromisso de venda e compra e imitado o adquirente na posse do bem de raiz.

Ausente prova do teor e vigência de lei municipal isentiva (art. 376 do CPC), não há como reconhecer a exclusão do crédito tributário.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Município de Carapicuíba contra a r. decisão copiada a fls. 110/112, que acolheu exceção de pré-executividade e extinguiu o processo em relação à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado e São Paulo.

Sustenta o recorrente que: a) é inadequada a via eleita pela CDHU; b) o ato de lançamento tributário goza de presunção de veracidade e legitimidade; c) a Companhia tem legitimidade para ocupar o polo passivo da relação processual; d) não há imunidade recíproca no caso sob julgamento; e) sua adversária não demonstrou cumprir os requisitos da isenção; f) merece lembrança o art. 123 do Código Tributário Nacional; g) não deve suportar carga sucumbencial; g) eventuais honorários têm de ser arbitrados em 10% do valor da causa (fls. 1/16).

Conquanto intimada, a Companhia não contraminutou o agravo (fls. 129) e não provou teor e vigência da norma isentiva (fls. 133).

É o **relatório**.

**Se** o fisco promove execução em desfavor de pessoa jurídica imune ou beneficiária de isenção, o magistrado pode e deve conhecer *ex officio* a benesse constitucional ou legal e extinguir sem demora o processo. Em linha de princípio, isenção e imunidade são temas cujo exame dispensa aprofundamento probatório. Logo, não se pode tachar de inadequado o remédio de que lançou mão a CDHU (fls. 4/5, letra "b").

Assiste razão ao Município quando afirma que sua adversária não goza de imunidade recíproca.

A executada é uma sociedade por ações. Nos moldes do art. 173, § 2º, da Constituição da República, entidades dessa natureza não podem gozar de privilégios fiscais inaplicáveis ao setor privado.

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

HUGO DE BRITO MACHADO ensina: "[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 Pretório Excelso decidiu há pouco mais de um ano:

“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).

Por voto da eminente Desembargadora BEATRIZ BRAGA, no último dia 02 esta Câmara também decidiu: "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 se 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" (Agravo de Instrumento n. 2105519-95.2021.8.26.0000).

A Companhia invocou isenção (fls. 32, item 5) e novamente andou mal.

Visitei o sítio da Câmara Municipal de Carapicuíba e nele consta que a Lei n. 2.649/06, **referida pela CDHU** (fls. 33), é "norma com vigência esgotada: o conteúdo desta norma é temporário ou já cumpriu seu período de vigência".

Pesquisa eletrônica revelou que, na mesma data, foram promulgadas outras três leis que tomaram os números 2.650, 2.651 e 2.652.

A segunda delas (2.651) também consta como "norma com vigência esgotada: o conteúdo desta norma é temporário ou já cumpriu seu período de Vigência".

As Leis 2.650 e 2.652 versam imóveis situados na Rua Buritama, lote 21-B, e na Estrada Jacarandá, lote 14 do bloco 23, respectivamente.

Forte no art. 376 do Código de Processo Civil, assinei prazo para a Companhia **provar** teor e **vigência** da norma isentiva (fls. 131), mas ela **permaneceu no mais absoluto mutismo** (fls. 133).

Diante desse quadro, resta apenas afastar a isenção.

Por fim, o tema legitimidade *ad causam*.

Mesmo tendo celebrado compromisso de venda e compra com Jaci Ferreira da Silva no distante ano de 2005 (fls. 64/77), a CDHU **não nega** que ainda figura como proprietária tabular.

Diante desse quadro, ainda que não tenha posse do bem de raiz (fls. 64/65 - cláusula segunda; fls. 78/79 – termo de entrega de chaves), a agravada ostenta legitimidade passiva, podendo ser-lhe direcionada exação relativa a débito de IPTU.

Esta não é a primeira vez que a Câmara se debruça sobre alegação de carência feita pela CDHU. No voto condutor do acórdão proferido no Agravo de Instrumento n. 2150563-40.2021.8.26.0000, o ilustre Desembargador ROBERTO MARTINS DE SOUZA fez observação certa: "...a alienação do imóvel a terceiro, por si só, não conduz à exclusão automática da titular do domínio, ou seja, aquela que tem a propriedade registrada no Cartório de Imóveis, do polo passivo da obrigação tributária, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva 'ad causam' da agravante, porquanto tal instrumento, como dito, não fora registrado no Cartório Imobiliário, a teor do art. 1.245, § 1º, do Código Civil" (j. 27/07/2021).

Em suma, a excipiente não é imune, não fez prova do teor e vigência da norma local isentiva (inércia certificada a fls. 133) e tem legitimidade para figurar no polo passivo da execução fiscal, dado que ainda é proprietária do apartamento 21 (fls. 78).

Registro final: como a execução prosseguirá inclusive em relação à Companhia, descabe inverter neste instante a verba sucumbencial imposta a fls. 112. De todo modo, ao cabo do processo, quando arbitrar honorários definitivos, a nobre Magistrada do S.A.F. de Carapicuíba levará em consideração inclusive o trabalho desenvolvido em 2ª instância pelo digno Procurador Municipal (fls. 16).

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

**BOTTO MUSCARI**

**Relator**