



Imóvel de programa habitacional da Caixa não paga IPTU, diz STF

17/10/2018

O Supremo Tribunal Federal estabeleceu, nesta quarta-feira (17/10), que imóveis financiados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal, têm imunidade tributária e não pagam IPTU. Os ministros aplicaram ao caso a regra da imunidade recíproca entre entes federados.

"A Caixa Econômica Federal é empresa pública que, em essência, explora atividade econômica. Todavia, não restam dúvidas de que o patrimônio afetado à execução do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é mantido por um fundo cujo patrimônio não se confunde com o da CEF, sendo formado por recursos da União e voltado à prestação de serviço público e para concretude das normas constitucionais anteriormente descritas", argumentou o ministro Alexandre de Moraes.

O programa é destinado a oferta de casas populares à população que tem renda de até R\$ 1,8 mil por mês. Para o relator do caso, ao não estar caracterizada a ocorrência de atividade comercial, a imunidade não provoca desequilíbrio à livre iniciativa ou à concorrência entre entes privados.

"Esses bens imóveis, bem como seus frutos e rendimentos de patrimônio, não se comunicam com o patrimônio da empresa pública", pontuou o relator. Ele foi acompanhado pela maioria dos colegas, ficando vencido o ministro Marco Aurélio. Para ele, a Caixa atua mediante remuneração e é a proprietária dos imóveis.

O caso chegou ao Supremo por meio de um recurso da Caixa, que foi condenada em 2ª instância a pagar o tributo ao município de São Vicente (SP). De acordo com o banco, a Constituição garante a imunidade tributária de impostos entre o governo federal e dos estados. Além disso, os advogados da Caixa alegaram que os imóveis pertencem ao patrimônio do fundo, que é da União, e não tem objetivo de exploração econômica.

O Plenário estipulou, para repercussão geral, a tese segundo a qual "os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR) criado pela Lei 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no artigo 150, inciso VI, alínea 'a' da Constituição Federal".

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é promovido pelo Ministério das Cidades e tem a Caixa como banco financiador. Após a compra do terreno e construção das habitações, os imóveis são arrendados para os participantes do programa com opção de compra ao final do contrato.

Sustentações orais

O representante da Caixa, Gryecos Attom Valente Loureiro, reafirmou que os imóveis



pertencentes ao PAR são de propriedade da União, estando, dessa forma, abrangidos pela imunidade tributária recíproca. Ele enfatizou que à Caixa incumbe apenas operacionalizar o programa. “A Caixa não é proprietária dos imóveis, não aporta recursos ao fundo e sequer auferir lucros. É uma contratada do governo federal e é remunerada por tarifa, assim como sói acontecer em todos os demais programas sociais por ela operados”.

Pela Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais Brasileiras (Abrasf), o advogado Ricardo Almeida Ribeiro da Silva refutou a alegação de que a atividade realizada pela Caixa na matéria não gera lucro. “É uma atividade remunerada realizada com intuito financeiro. O fato de ser uma atividade de fomento econômico não a transforma em típica de soberania”, disse. Para ele, esse modelo de atividade, por ser econômico, suporta tributação.

O advogado Felipe Gramado Gonzales, representando o município de São Vicente, alegou que não se aplica ao caso a jurisprudência firmada pelo Supremo de reconhecer a imunidade de imóveis dos Correios quanto ao IPTU. Gonzales explicou que aos Correios foi reconhecida a imunidade por se tratar de empresa prestadora de serviço público, de caráter obrigatório e exclusivo do Estado. “Por mais relevante que seja a atuação da Caixa para o país, a atividade bancária não configura um serviço obrigatório, exclusivo e público da União. Nem mesmo a fatia de serviços ligada ao PAR”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STF.*

Leia [aqui](#) a íntegra do voto do ministro Alexandre de Moraes.
RE 928.902

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-out-17/imovel-programa-habitacional-caixa-nao-paga-iptu-stf/>