



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0012471-14.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução Fiscal - Extinção da Execução**  
 Embargante: **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO CDHU**  
 Embargado: **SERVIÇO AUTONOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de embargos à execução fiscal opostos pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO-CDHU** em face do **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SÃO CARLOS – SAAE**, alegando, preliminarmente, ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação, uma vez que todas as unidades do Conjunto Habitacional São Carlos H1 – Conjunto 01- Blocos 1A e 1B, a qual totalizam 30 unidades habitacionais, estão em posse dos mutuários que firmaram Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças e/ou Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso de Imóvel. Desse modo, os serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto foram utilizados pelos ocupantes das unidades habitacionais, que são os responsáveis pelo pagamento de débito. No mérito, aduz, em síntese, que é agente integrante do Sistema Financeiro da Habitação e, assim, comercializou as 30 unidades do Conjunto Habitacional São Carlos H1, sendo que os Contratos de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel e/ou Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso de Imóvel preveem a sub-rogação de direitos e obrigações sobre o bem, inclusive por débitos relativos a impostos, taxas e tarifas. Assim, por não ser beneficiário dos serviços prestados pela autarquia embargada, sustenta a ausência de sua responsabilidade pelo débito ora executado.

Pediu a procedência dos presentes embargos, para que seja julgada extinta a execução fiscal.

A autarquia embargada apresentou impugnação às fls. 266/276. Sustenta, em síntese, a responsabilidade da CDHU pelo pagamento dos serviços de água e esgoto, já que é proprietária do bem. Pugnou pela improcedência dos embargos.

Réplica às fls. 261.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Julgo os embargos na forma do art. 17, parágrafo único da Lei de Execução Fiscal c/c art. 355, I do Código de Processo Civil, uma vez que a prova documental é suficiente à solução da lide.

A procedência dos embargos é medida que se impõe.

O bloco de apartamentos possui unidades perfeitamente individualizadas, mas o


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

registro do consumo de água é único para todo o bloco. A embargante comprovou, com os documentos que instruem a inicial (e o fato é ainda incontroverso), que **não exerceu nem exerce a posse sobre os imóveis e que os serviços públicos foram e são usufruídos pelos beneficiários** do programa habitacional, a quem cedida a posse e direitos de aquisição relativos à promessa de compra e venda.

A jurisprudência tem entendido que a obrigação de pagamento de tarifa de água e esgoto **não é *propter rem*** (TJSP: ap. 0049815-45.2008.8.26.0564, Rel. Francisco Olavo, 18ª Câmara de Direito Público, j. 25/07/2013; ap. 0017254-02.2003.8.26.0286, Rel. Roberto Martins de Souza, 18ª Câmara de Direito Público, j. 09/05/2013; ap. 9156800-06.2000.8.26.0000, Rel. Fortes Muniz, 15ª Câmara de Direito Público, j. 07/02/2013; ap. 9278088-37.2008.8.26.0000, Rel. Kenarik Boujikian, 15ª Câmara de Direito Público), mas sim de natureza **tipicamente pessoal**, porquanto o que faz nascer a obrigação não é a qualidade de titular do domínio, mas sim a **utilização do serviço público**, tanto que o proprietário do imóvel não está obrigado ao pagamento do serviço público em questão, se dele não se utilizar. Sendo assim, a embargante, **simples proprietária mas não usuária do serviço**, não está obrigada ao pagamento.

Nesse sentido:

APELAÇÃO EXECUÇÃO FISCAL EMBARGOS RELAÇÃO DE CONSUMO FORNECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO ILEGITIMIDADE CARACTERIZADA RESPONSABILIDADE DO EFETIVO CONSUMIDOR DO SERVIÇO EXTINÇÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO FISCAL EM RELAÇÃO À CDHU. MANTENÇA. Correto o entendimento de que mesmo que ainda figure formalmente como proprietário do imóvel junto ao Cartório de Registro competente, mas **com a efetiva transmissão de posse aos adquirentes, esses se tornam os únicos beneficiários e que teriam se utilizado o referido serviço**, implicando pela legitimidade quanto à responsabilidade pelo respectivo pagamento. Decisão mantida. Recursos voluntário e oficial negados. (TJSP, 0015496-40.2011.8.26.0566, Rel. Danilo Panizza, 1ª Câmara de Direito Público, j. 27/08/2013)

Apelação. Embargos a execução fiscal. Serviços de fornecimento de água e de coleta de esgoto. Período de dezembro de 2006 a novembro de 2007. Alegação de ilegitimidade passiva. Procedência. Compromissos de compra e venda dos imóveis celebrados em 2003. Falta de registro. Irrelevância. **Transferência da posse. Sujeição passiva dos compromissários compradores. Exclusão da promitente vendedora do polo passivo da relação processual.** Recurso provido. (TJSP, 0007562-31.2011.8.26.0566, Rel. Geraldo Xavier, 14ª Câmara de Direito Público, j. 09/10/2014).

Desse modo, é certa a ilegitimidade passiva da embargante, devendo ser extinta a presente execução fiscal.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** os presentes embargos à execução opostos pela **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU** em face do **Serviço Autônomo de Água e Esgoto-SAAE** para reconhecer a ilegitimidade passiva da embargante e, consequentemente, extinguir a presente execução fiscal, nos termos do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil.

Sucumbente, arcará a autarquia embargada com as custas e despesas processuais,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

bem como honorários advocatícios que fixo, por equidade, por analogia inversão ao artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, em R\$ 880,00.

**P. I.**

São Carlos, 03 de abril de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**