



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: **0010426-37.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU**
 Embargado: **Serviço Autônomo 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 02- Blocos 5A e 5B, a qual totalizam 32 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 32 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. Juntou documentos às fls.19/257.

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



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

proprietária do bem. Pugnou pela improcedência dos embargos.

Réplica às fls. 279/284.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

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 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



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 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, 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, 23 de março de 2017.

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