



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374452

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2384196-53.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante HESA 44 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado SERVIÇO MUNICIPAL DE ÁGUAS E ESGOTOS DE MOGI DAS CRUZES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 REZENDE SILVEIRA (Presidente sem voto), OCTAVIO MACHADO DE BARROS E WALTER BARONE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ADRIANA CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2384196-53.2024.8.26.0000

Processo originário nº 1012386-68.2019.8.26.0361¹

Agravante: Hesa 44 - Investimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes

Comarca: Vara da Fazenda Pública - Mogi das Cruzes

Voto nº 10291

Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. Recurso provido.

I. Caso em Exame.

1. Execução fiscal referente à tarifa de água e esgoto dos exercícios de 2014 a 2016, com alienação do imóvel anterior aos débitos. Responsabilidade do usuário e consumidor dos serviços pelo pagamento das tarifas.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em determinar se a obrigação pelo pagamento das tarifas de água e esgoto é de natureza pessoal ou "propter rem", vinculando-se à titularidade do imóvel.

III. Razões de Decidir.

3. A obrigação é de natureza pessoal, não se vinculando à titularidade do imóvel.

4. Decisão reformada para extinguir a execução fiscal, com base no artigo 485, inciso VI, do CPC.

IV. Dispositivo.

5. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Hesa 44 – Investimentos Imobiliários Ltda** em face do **Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - SEMAE** contra decisão que, nos autos da ação de execução fiscal versando sobre cobrança de Tarifa de Água e Esgoto dos exercícios de 2014 a 2016, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela agravante (fls. 103/104).

Em suas razões recursais, alega a agravante que vendeu o imóvel tributado em 05/12/2009, com a escritura pública devidamente registrada em 2015, consolidando-se a transferência integral da propriedade e posse. Afirma que, na qualidade de antiga proprietária é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução, uma vez que o imóvel está em posse e propriedade de outrem. Destaca que o § 8º do art. 27, da Lei nº 9.514/1997 estabelece que a responsabilidade tributária no caso de alienação. Informa que os débitos junto à Semaef estão registrados em nome do real proprietário e possuidor do imóvel, o que comprova que a agravada tinha pleno conhecimento da transferência de domínio do bem e acionou judicialmente quem não é parte legítima para responder pelo débito. Requer a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para reforma da decisão agravada, com acolhimento da exceção de pré-executividade e extinção da execução fiscal diante da ilegitimidade passiva.

O pedido de efeito suspensivo foi concedido (fls. 126/127).

O agravado não apresentou contraminuta (fl. 138).

Recurso tempestivo, preparo comprovado a fls. 123/124 e sem oposição ao julgamento virtual.

RELATADO.

PASSO AO VOTO.

De início, fica consignado que a exceção de pré-executividade é admitida em face de vício que possa ser reconhecido de ofício ou em razão da matéria de ordem pública, conforme dispõe a

Súmula 393 do Superior Tribunal de Justiça: *A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandam dilação probatória, como ocorre na hipótese dos autos.*

O recurso comporta provimento.

Acerca da tarifa de água e esgoto, no julgamento do REsp 1.117.903/RS, de Relatoria do Ministro Luiz Fux, julgado em 09/12/2009, foi fixada a seguinte tese: *A natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público é de tarifa ou preço público, consubstanciando, assim, contraprestação de caráter não-tributário, razão pela qual não se subsume ao regime jurídico tributário estabelecido para as taxas.* (Tema 251 do STJ).

Por se tratar de contraprestação por serviço prestado e de pagamento por tarifa, o STJ também firmou entendimento de que a natureza do débito referente a serviço de água e esgoto é pessoal e não *propter rem*. Confira:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITO DE TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR QUE EFETIVAMENTE SE UTILIZOU DO SERVIÇO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a obrigação de pagar o débito referente ao serviço de fornecimento de água e coleta de esgoto se reveste de natureza pessoal e não propter rem, não se vinculando, portanto, à titularidade do imóvel.

Assim, o atual usuário do serviço ou o proprietário do imóvel não podem ser responsabilizados por débitos de terceiro que efetivamente tenha-se utilizado do serviço.

2. *Agravo regimental a que se nega provimento* (AgRg no REsp 1444530/SP, Rel. Ministro **Sérgio Kukina**, Primeira Turma, julgado em 08/05/2014, DJe 16/05/2014 – negrito não original).

Depreende-se dos autos que a executada alienou o imóvel na data de 05/12/2009 e efetivou o registro da escritura de compra e venda do imóvel, em 11/01/2016, conforme matrícula do imóvel de nº 65.825, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes (fls. 92/96 dos autos principais), de maneira que a executada não usufruiu dos serviços quando dos exercícios em cobrança (de 2014 a 2016).

Dessa forma, a responsabilidade pelo pagamento não pode ser transferida a quem não se utilizou dos serviços, sendo o comprador o verdadeiro usuário e consumidor do serviço de água prestado pela agravada.

Logo, é o caso de reconhecer a ilegitimidade passiva da executada **Hesa 44 – Investimentos Imobiliários Ltda.**, pois a responsabilidade pelo pagamento do serviço de fornecimento de água e esgoto é do consumidor, não podendo a alienante ser demandada na presente execução fiscal.

Nesse sentido, precedentes deste Tribunal de Justiça, cujas ementas se transcrevem como razão de decidir (com negritos e grifos não originais):

*Agravo de instrumento. Execução fiscal. Rejeição de objeção de não executividade. Tarifa de fornecimento de água e de coleta de esgoto. Exercício de 2018. **Alegação de ilegitimidade passiva da objetante. Procedência. Compromisso de compra e venda do imóvel celebrado em 2007. Falta de registro. Irrelevância. Transferência da posse. Sujeição passiva dos compromissários, responsáveis pelo consumo do serviço. Obrigação de natureza pessoal.** Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2009933-94.2022.8.26.0000; Relator: **Geraldo Xavier**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Araraquara - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 21/02/2022; Data de Registro: 21/02/2022);*

*APELAÇÃO – Execução Fiscal – Exceção prévia de executividade acolhida - **Tarifa de Fornecimento de Água e Coleta de Esgoto** – Exceção prévia de executividade rejeitada – **Alienação do imóvel anterior aos débitos - Ilegitimidade passiva do executado - Obrigação pessoal – Responsabilidade daquele que usufruiu dos serviços – Decisão mantida – Recurso desprovido** (TJSP; Apelação Cível 1000355-48.2019.8.26.0318; Relator: **Octavio Machado de Barros**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Leme - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 21/02/2022; Data de Registro: 22/02/2022);*

APELAÇÃO – Embargos à execução Fiscal – Tarifa de água e esgoto. Débitos de 1997 a 2001. Extinção do feito, sem julgamento de mérito, por ilegitimidade passiva.

*Transferência dos imóveis, integrantes de conjunto habitacional, por instrumento particular de cessão de posse. **Ilegitimidade de parte mantida. Possibilidade, contudo, de prosseguimento da execução em face dos consumidores que efetivamente usufruíram do serviço prestado.*** Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação Cível 0000091-97.2015.8.26.0347; Relator: **João Alberto Pezarini**; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Matão - Setor das Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 10/08/2017; Data de Registro: 18/08/2017).

Por fim, eventual descumprimento da obrigação de comunicar e atualizar o cadastro municipal não tem o condão de desobrigar o Município a ingressar com a ação contra o legítimo devedor.

Assim, reformo a decisão de Primeiro Grau para extinguir a execução fiscal, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do CPC, ante o reconhecimento da ilegitimidade da executada **Hesa 44 – Investimentos Imobiliários Ltda.**

Em razão da sucumbência, a sucumbente **Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - SEMAE** arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa (artigo 85, § 3º, I, CPC).

Ante o exposto, pelo meu voto, proponho o **PROVIMENTO** do recurso.

ADRIANA CARVALHO
Relatora