



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000330347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044874-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes MOZA ROCHA DE ALMEIDA e ELISANGELA LIMA DA SILVA ALMEIDA, é agravado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 MAGALHÃES COELHO (Presidente) E LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

VICENTE DE ABREU AMADEI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 28.714

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2044874-65.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Moza Rocha de Almeida e outro.

AGRAVADO: Ministério Público do Estado de São Paulo.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Embargos de terceiro – Tutela provisória – Indeferimento – Configuração dos requisitos necessários para concessão da medida – Medida cautelar de indisponibilidade deferida em ação de improbidade administrativa ajuizada em momento posterior à aquisição da posse de imóvel determinado por terceiros – Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Moza Rocha de Almeida e outro** contra decisão interlocutória do Juízo da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarujá (fls. 125/126 do processo digital de primeiro grau), em embargos de terceiro que opõem em face do **Ministério Público do Estado de São Paulo**. O recurso é tirado de decisão que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela.

Os agravantes pretendem a reforma da decisão, pois, em síntese: **(a)** estão presentes os requisitos para a antecipação dos efeitos da tutela; **(b)** a permuta que levou à aquisição de posse do imóvel em questão foi realizada antes do ajuizamento da ação de improbidade administrativa, de acordo com documentos apresentados; **(c)** a indisponibilidade de bens foi decretada após a conclusão da aquisição da posse sobre o imóvel; **(d)** na ocasião, foram obtidas certidões dos alienantes, e todas estavam regulares, o que demonstra a boa-fé dos adquirentes; **(e)** a indisponibilidade os impede de registrar devidamente a aquisição do domínio sobre o imóvel; **(f)** não estão presentes os requisitos para a indisponibilidade decretada.

Deferida a antecipação da tutela recursal, foram dispensadas as informações do magistrado *a quo*, houve resposta do agravado e manifestação da D. PGJ.

É o relatório.

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade do recurso.

A decisão agravada comporta reparo.

O novo Código de Processo Civil vigente, Lei nº 13.105/2015, estabeleceu o gênero das tutelas provisórias, necessárias à efetividade do processo e de feição excepcional, dentre as quais se encontram: **(i)** a tutela de urgência, resultante de sumária cognição, concedida em caráter antecedente ou incidental, subdividida em antecipada (de natureza satisfativa), ou cautelar (de natureza conservativa), que pressupõe: **(a)** probabilidade do direito; **(b)** perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo; **(c)** e ausência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão; e **(ii)** a tutela de evidência, concedida independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando: **(a)** ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte; **(b)** as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante; **(c)** se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa; **(d)** a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

No caso, evidenciada a configuração de tais requisitos.

Em ação de improbidade administrativa ajuizada 27.1.2021, pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, em face de **Mauro Teixeira** e **Rosana Betella Teixeira**, foi deferida a medida cautelar de indisponibilidade de bens, em 23.6.2021, no valor de R\$ 163.833,99 (fls. 445 do processo digital da ação de improbidade administrativa).

Em momento anterior ao ajuizamento da ação de improbidade e ao deferimento da indisponibilidade dos bens dos réus, os ora embargantes e

recorrentes, **Moza Rocha de Almeida** e **Elisangela Lima da Silva**, de um lado, e **Mauro Teixeira** e **Rosana Betella Teixeira**, réus da ação de improbidade, de outro, concluíram instrumento particular de compromisso de permuta de imóveis e outras avenças, em 13.11.2020, assinado com firma reconhecida, pelo qual, aos ora embargantes obtiveram título de aquisição de posse do imóvel relativo à matrícula 14.970, do Oficial de Registro de imóveis de Ribeirão Pires, que veio a originar a atual matrícula 47.001, do Oficial do Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, consistente em terreno constituído pelo Lote 15-B, da quadra F, do loteamento Parque Rio Grande, com endereço à Rua Anita Garibaldi, 13 (fls. 26/40 do processo digital de primeiro grau).

Constam também documentos comprobatórios de posse, tais como cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal de Rio Grande da Serra, certidão de áreas territorial e predial para fins de IPTU, certidão negativa de débitos imobiliários, conta de energia elétrica, em nome dos ora embargantes (fls. 41/46 do processo digital de primeiro grau).

Demonstrada, portanto, a posse do referido imóvel, em momento anterior ao ajuizamento da ação de improbidade e deferimento da indisponibilidade de bens.

Note-se, ainda, que os ora embargantes apresentaram certidões expedidas à época do negócio imobiliário das quais não constavam demandas judiciais relativas aos alienantes ou débitos relativos ao imóvel (fls. 78/117 do processo digital de primeiro grau).

Constam também um e-mail enviado pelo cartório de Registro de Imóveis, em que se informa a indisponibilidade de bens que impede o registro da permuta, acompanhado de certidões de recolhimento de IPBI (fls. 71/77 do processo digital de primeiro grau).

Neste contexto, há documentação suficiente para prova da posse e da medida constritiva que sobre ela incide.

Não se olvide do teor da Súmula 84 do STJ, segundo a qual “é
Agravado de Instrumento nº 2044874-65.2025.8.26.0000 - Voto nº 28.714

admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

Por tais motivos, a alegação do embargado deduzida em primeiro grau, de que a indisponibilidade não recaiu sobre o imóvel indicado pelos embargantes não procede.

Observe-se, também, que não se está discutindo o mérito da medida de indisponibilidade deferida na ação de improbidade, que permanece hígida.

O que neste momento se aprecia é, tão somente, o afastamento da indisponibilidade sobre o imóvel objeto destes embargos.

Por isso, estão presentes os requisitos para a tutela provisória, para suspender a indisponibilidade decretada na ação de improbidade administrativa sobre o imóvel relativo à matrícula 14.970, do Oficial de Registro de imóveis de Ribeirão Pires, que veio a originar a atual matrícula 47.001, do Oficial do Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, consistente em terreno constituído pelo Lote 15-B, da quadra F, do loteamento Parque Rio Grande, com endereço à Rua Anita Garibaldi, 13, de posse de **Moza Rocha de Almeida e Elisangela Lima da Silva**.

Nestes termos, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

VICENTE DE ABREU AMADEI
Relator