



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394796

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2016462-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Monte Mor, em que é agravante NABIH ASSIS, são agravados MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE MONTE MOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARIA LAURA TAVARES (Presidente) E NOGUEIRA DIEFENTHALER.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FRANCISCO BIANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 34863

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2016462-27.2025.8.26.0000

COMARCA: Monte Mor

AGRAVANTE: Nabih Assis

AGRAVADO: Ministério Público do Estado de São Paulo

**INTERESSADOS: Partner Auditoria e Assessoria Global Ltda. e
outros**

MM. JUIZ DE DIREITO: Dr. Luis Carlos Martins

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO – ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA – FASE DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL – OBRIGAÇÃO DE PAGAR – PENHORA DE BENS IMÓVEIS DE TITULARIDADE DA PARTE COEXECUTADA DETERMINADA EM PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO – PRETENSÃO RECURSAL DA MESMA PARTE COEXECUTADA À REVOGAÇÃO DA REFERIDA CONSTRIÇÃO – IMPOSSIBILIDADE. 1. A parte agravante, por óbvio, não ostenta a legitimidade para a postulação de suposto direito alheio ao reconhecimento de titularidade dominial diversa dos referidos bens imóveis, ora constritos. 2. Eventual violação a direito de outrem, relacionada à validade e a eficácia de escrituras públicas, mesmo que não submetidas a registro imobiliário, perante o Oficial competente, deverá ser arguida pelo respectivo titular, por meio das vias próprias. 3. Inteligência do artigo 18 do CPC/15. 4. Precedentes da jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça e, inclusive, desta C. 5ª Câmara de Direito Público. 5. Em Primeiro Grau de Jurisdição: a) deferimento da penhora de bens imóveis de titularidade parcial da parte coexecutada, Nabih Assis, Matrículas nºs 36.095 e 40.426, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari; b) nomeação do referido coexecutado, como depositário; c) determinação para a averbação das penhoras perante o sistema da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP; d) determinação, tendente à expedição de mandado de avaliação do objeto da constrição; e) requisição ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, visando a disponibilização de cópias das referidas matrículas imobiliárias. 6. Decisão, recorrida, ratificada. 7. Recurso de agravo de instrumento, apresentado pela parte coexecutada, Nabih Assis, desprovido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento,

objetivando a reforma da r. decisão de fls. 783/784 que, nos autos da ação civil pública, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra **Nabih Assis** e outros, na fase de execução de título judicial, deliberou o seguinte: a) deferiu a penhora de bens imóveis de titularidade parcial da parte coexecutada, Nabih Assis, Matrículas nºs 36.095 e 40.426, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari; b) nomeou o referido coexecutado, como depositário; c) determinou a averbação das penhoras perante o sistema da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP; d) determinou a expedição de mandado de avaliação do objeto da constrição; e) requisitou ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor a disponibilização de cópias das referidas matrículas imobiliárias.

A parte agravante sustentou, em resumo, o seguinte: a) bens imóveis, constritos, impassíveis de penhora; b) escrituras públicas de compra e venda, lavradas anteriormente à constrição impugnada, em favor de terceiros adquirentes, apesar de não submetidas ao ato de registro em matrícula imobiliária; c) atribuição de efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso.

Dispensadas as informações, o recurso, desprovido de preparo e tempestivo, foi processado, sem a atribuição de efeito suspensivo e respondido.

A D. Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se a fls. 99/102, opinando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso de agravo de instrumento, apresentado pela parte coexecutada, **Nabih Assis**, não merece provimento, devendo prevalecer a r. decisão de Primeiro Grau de Jurisdição, que deu a melhor solução ao caso concreto.

A pretensão recursal consiste na revogação da penhora parcial de bens imóveis de titularidade da parte agravante, Matrículas nºs 36.095 e 40.426, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari, supostamente transmitidos em favor de terceiros adquirentes de boa-fé, anteriormente à constrição ora impugnada.

Pois bem. A parte agravante, por óbvio, não ostenta a legitimidade para a postulação de suposto direito alheio ao reconhecimento de titularidade dominial diversa dos referidos bens imóveis, ora constritos.

É irrelevante, para a solução da controvérsia recursal, a celebração de negócios jurídicos de compra e venda imobiliária, mediante instrumento público (*escritura pública*), anteriormente à constrição ora impugnada.

Isso porque, a eventual violação a direito de outrem, relacionada à validade e a eficácia de escrituras públicas, mesmo que não submetidas a registro imobiliário, perante o Oficial competente, deverá ser arguida pelo respectivo titular, por meio das vias próprias.

Outrossim, aplicar-se-á, à hipótese concreta, o artigo 18 do CPC/15, com a seguinte disposição: *“ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico”*.

Finalmente, confira-se a propósito da matéria jurídica ora debatida, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça e, inclusive, desta C. 5ª Câmara de Direito Público, a seguir:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de sentença – Ação civil pública – Improbidade administrativa – Penhora de imóvel objeto de instrumento particular de compra e venda – Irresignação – Pretensão dos Agravantes ao cancelamento da penhora – Descabimento – Transferência da titularidade do bem imóvel que apenas se dá mediante registro da escritura pública – Artigos 108, 1227 e 1245 do Código Civil – Ausência de transferência da propriedade junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis e, portanto, de eficácia erga omnes do contrato – **Cabe ao adquirente apresentar embargos de terceiro para que o imóvel seja liberado, com o acréscimo de que sequer há interesse de agir dos Agravantes se o pedido de desbloqueio tem por fundamento a transferência da propriedade a terceiro. Decisão mantida. Recurso desprovido.**”* (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2115561-38.2023.8.26.0000; Relator: o Des. Danilo Panizza; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Descalvado - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/11/2.023; Data de Registro: 09/11/2.023; destaques acrescidos)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora. Alegação de que parte dos imóveis foi alienada a terceiro.

Pretensão de levantamento da constrição. Inadmissibilidade. Existência de escritura pública sem registro não transmite a propriedade, nem gera, a princípio, o reconhecimento da nulidade da penhora, que deve ser alegada pelo próprio interessado em embargos de terceiro. Ausência de legitimidade da recorrente para impugnar o ato. Necessário, porém, que se proceda à intimação pessoal do compromissário comprador, nos termos do art. 675, parágrafo único do CPC, a fim de se preservarem os seus eventuais interesses. Penhora de direito real sobre imóvel. Possibilidade. Juízo falimentar deverá decidir sobre a destinação do produto obtido com a alienação. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.” (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2189053-34.2021.8.26.0000; Relator: o Des. Paulo Alcides; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2.022; Data de Registro: 06/06/2.022; destaques acrescidos)

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Improbidade administrativa – Penhora de bens imóveis – Admissibilidade – Agravante que não tem legitimidade para defender em Juízo direito alheio – Regra do artigo 18 do Código de Processo Civil – Falta de comprovação de que os imóveis objetos da constrição tenham sido adquiridos com valores exclusivos de herança recebidos por sua cônjuge – Bem de família já reconhecido na decisão agravada, com a exclusão fundamentada dos demais – Súmula nº 449 do Superior Tribunal de Justiça que permite a penhora de vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis, pois não a considera bem de família – Inaplicabilidade do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil e de eventual regra constante da convenção de condomínio – Agravo de instrumento não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2126555-33.2020.8.26.0000; Relator: o Des. Fermino Magnani Filho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/12/2.020;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data de Registro: 18/12/2.020; destaques acrescidos)

Portanto, a ratificação do r. pronunciamento jurisdicional de origem, é de absoluto rigor, não comportando nenhuma alteração, nos exatos termos da fundamentação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento, apresentado pela parte coexecutada, Nabih Assis, ratificando, na íntegra, a r. decisão recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

FRANCISCO BIANCO
Relator