



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 158.116 - SP (2012/0055935-6)**

**RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**AGRAVANTE : ANTÔNIO FRANCK LOURO E CÔNJUGE**  
**ADVOGADO : PAULO ROBERTO VALIM DE CASTRO E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO : ITAGUAÇÚ PIRA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)**

### **EMENTA**

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROMESSA REALIZADA POR QUEM NÃO DETINHA PODERES. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.*

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 03 de abril de 2014. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 158.116 - SP (2012/0055935-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**AGRAVANTE** : **ANTÔNIO FRANCK LOURO E CÔNJUGE**  
**ADVOGADO** : **PAULO ROBERTO VALIM DE CASTRO E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO** : **ITAGUAÇÚ PIRA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO** : **ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)**

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**(Relator):**

Trata-se de agravo regimental interposto ANTÔNIO FRANCK LOURO E CÔNJUGE contra decisão assim ementada:

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROMESSA REALIZADA POR QUEM NÃO DETINHA PODERES. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7/STJ. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO (e-STJ FL. 703).*

No agravo regimental, o agravante alega, essencialmente, que não há pretensão de reexame do conjunto fático-probatório, mas sim a correta valoração da prova. Defende que Luiz Carlos tinha poderes para vender seus lotes e que o Tribunal Estadual omitiu-se na apreciação de temas relevantes para a correta valoração da prova, vulnerando, assim, a art. 535 do CPC.

É relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 158.116 - SP (2012/0055935-6)

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):**

Eminentes colegas, o agravo regimental não merece prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado. Portanto, não há falar em reparos na decisão, razão pela qual se reafirma o seu teor:

*Vistos, etc.*

*Trata-se de agravo manejado por ANTÔNIO FRANCK LOURO E CÔNJUGE em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:*

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Bem imóvel** - A proprietária do lote de terreno é a apelante - O imóvel foi prometido por Luiz Carlos Zambuzzi, que não detinha poderes para tanto - O apelado é cessionário dessa promessa de venda e compra, mas não existe o elo de desencadeamento com a apelante - Como a apelante não se obrigara, não se lhe podia exigir que outorgasse escritura ao apelado - Assim sendo, não há como adjudicar o imóvel ao apelado - Pedido improcedente - Inversão do ônus da sucumbência - Recurso provido (e-STJ FL. 457).

*Os embargos infringentes opostos foram rejeitados (e-STJ FL. 542-549).*

*Na sequência, os embargos de declaração também foram rejeitados (e-STJ FL. 567-570).*

*Nas razões especial, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal, apesar de suscitado, não se pronunciou acerca dos arts. 15 e 16 do Decreto 58/1937; 422 do Código Civil; e 47 do Código de Defesa do Consumidor. Afirma que o acórdão, ao negar a escritura ao recorrente, violou os referidos dispositivos. Defende que houve afronta à boa-fé objetiva e que há cláusula imprecisa no contrato de transferência dos lotes a Luiz Carlos.*

*Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ FL. 620-631).*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*É o relatório. Passo a decidir.*

*O recurso não prospera.*

*Não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia posta. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação. Ademais, o juízo não está obrigado a se manifestar a respeito de todas as alegações e dispositivos legais suscitados pelas partes.*

*Quanto ao mérito, ausente o prequestionamento da matéria relativa aos arts. 15 e 16 do Decreto 58/1937; 422 do Código Civil; e 47 do Código de Defesa do Consumidor, porquanto não apreciada pelo julgado recorrido, inviável o seu conhecimento nesta sede, nos termos das Súmulas 282 e 356/STF.*

*Ademais, no julgamento da apelação na ação de adjudicação compulsória, o Tribunal Estadual asseverou que a recorrida/ré, proprietária do imóvel, não fez parte do compromisso de compra e venda firmado pelo recorrente/autor e que o promitente vendedor não detinha poderes para prometer a venda do imóvel. Eis o voto:*

*A proprietária do lote de terreno é a apelante.*

*Todavia, quem prometeu o imóvel à venda, foi Luís Carlos Zambuzzi, que não detinha poderes para tanto.*

*O apelado é cessionário de tal promessa de venda e compra. Mas não existe o elo de encadeamento com a apelante.*

*Como a apelante não se obrigara, não se lhe podia exigir que outorgasse escritura ao apelado (e-STJ FL. 458).*

*Nesse quadro, elidir as conclusões do aresto impugnado demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.*

*Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial. intimem-se.*

**Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.**

**É o voto.**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0055935-6

AgRg no  
AREsp 158.116 / SP

Números Origem: 1368049720088260000 2951/2008 994081368041

EM MESA

JULGADO: 03/04/2014

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTÔNIO FRANCK LOURO E CÔNJUGE  
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VALIM DE CASTRO E OUTRO(S)  
AGRAVADO : ITAGUAÇÚ PIRA EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

#### AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ANTÔNIO FRANCK LOURO E CÔNJUGE  
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VALIM DE CASTRO E OUTRO(S)  
AGRAVADO : ITAGUAÇÚ PIRA EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA ZOCCOLI E OUTRO(S)

#### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.