



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 5.250 - MT (2011/0057366-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : **DILERMANDO JOÃO THIESEN FILHO E OUTRO**  
**ADVOGADO** : **RODRIGO CALETTI DEON E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO** : **CONSTRUTORA IRMÃOS LORENZETTI LTDA**  
**ADVOGADO** : **JULIANO HIGINO DA SILVA JÚNIOR E OUTRO(S)**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CONTRATUAL. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.

1. Para que haja o prequestionamento é necessário que o tribunal se pronuncie sobre a incidência da norma ou de seu conteúdo material ao caso concreto, não bastando que as partes simplesmente invoquem o dispositivo.

2. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide, inclusive o contrato celebrado pelas partes (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 16 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 5.250 - MT (2011/0057366-2)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno ajuizado por DILERMANDO JOÃO THIESEN FILHO E OUTRO em face da decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial manifestado da decisão que negou seguimento ao recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, assim ementado:

RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL E ADESIVO - RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAL E MATERIAL - PENHORA REGISTRADA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POSTERIOR - RESCISÃO CONTRATUAL - MÁ-FÉ DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - INADMISSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO - AUSÊNCIA MÁ-FÉ DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR - RECURSOS DE APELAÇÃO DESPROVIDO E ADESIVO PROVIDO.

"No caso de alienação de bens imóveis, na forma da legislação processual civil (art. 659, § 4º, do CPC, desde a redação da Lei 8.953/94), apenas a inscrição de penhora no competente cartório torna absoluta a assertiva de que a constrição é conhecida por terceiros e invalida a alegação de boa-fé do adquirente da propriedade." (REsp 1139280/MG).

O registro da penhora, anterior ao compromisso de compra e venda, não afasta a boa-fé do vendedor porque a constrição não representa impedimento a venda do imóvel.

Argumentam os agravantes que não conheciam a constrição judicial efetuada sobre o imóvel, e, por isso, a acessão por eles realizada deve ser indenizada pelo proprietário. Afirmam, ainda, que há relação de consumo entre as partes, motivo pelo qual a boa-fé deve ser presumida.

Intimada, a parte recorrida ofereceu impugnação às fls. 1.233/1.236 e-STJ.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 5.250 - MT (2011/0057366-2)

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):** O inconformismo não logra êxito. Quanto à alegada violação dos arts. 6º, V, VII, 47, 51, I, II, IV, e 53, do Código de Defesa do Consumidor, incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF, pois aquelas normas são estranhas ao julgado recorrido, a elas faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

Relativamente à boa-fé dos recorrentes, a Corte de origem assim manifestou seu entendimento:

As partes firmaram o compromisso de compra e venda de um imóvel

urbano localizado no Lote 04, Quadra 25, com 450 metros quadrados, na cidade de Tangará da Serra-MT, em 21-6-1999, pelo valor de R\$31.500,00 a ser pago em 40 parcelas de R\$787,50 mensal (fls. 24/27).

Deixaram de constar no instrumento particular de compromisso de compra e venda, o valor de R\$13.500,00, pago a título de entrada (fl. 155). No entanto, constaram que o imóvel foi de propriedade de Antônio José Rossi Junqueira Vilela, representado legalmente por Adelize Pereira Ferreira (fls.24; 169/171).

As partes consignaram de forma inequívoca sobre a falta de regularização dos documentos do imóvel, conforme excerto abaixo:

“DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL (...).

Sendo de conhecimento dos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, que a responsabilidade em face da documentação ainda não regularizada do objeto imóvel é integralmente da Sr. Adelize Pereira Ferreira, representante legal

do proprietário já qualificado nos autos deste instrumento. Os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram-se cientes dos riscos de não entrega desta documentação, ficando este caso fortuito para ser solucionado entre as partes, não tendo participação nenhuma da PROMITENTE VENDEDORA.

Fica, por conseguinte, vedado aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES o direito de posteriores reivindicações.” (fl.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

25).

O imóvel era, também, ao tempo da celebração do contrato entre as partes, objeto da penhora registrada na matrícula imobiliária desde 05-4-1999 (fls. 171/171v.).

Os apelantes alegaram na petição que desconheciam a penhora na aquisição, o primeiro deles reiterou no depoimento pessoal:

“Que exerço a advocacia desde 1990. Que não verifiquei toda a documentação do imóvel quando o adquiri, vez que a transcrição do mesmo seria feita pela requerida ao final dos 48 pagamentos. Que também considerei desnecessário vez que a requerida era a maior construtora no município, confiei na sua credibilidade.” (fl. 633).

Nas razões recursais corroboraram com essa assertiva ao consignarem:

“Excelências, apenas para argumentar, *ab initio*, os apelantes de fato confiaram na Construtora ora Apelada (e entenderam desnecessário a extração da certidão de matrícula atualizada do imóvel, o que, na ocasião demoraria em de três a quatro dias).” (fl. 699).

O registro da penhora gera presunção absoluta de conhecimento por terceiros da constrição judicial, de acordo com o art. 659, § 4º, do CPC, o qual ora transcrevo:

“Art. 659 - (...).

(...).

§ 4º - A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao expediente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandato judicial.”

O Tribunal revisor, para chegar à conclusão acima exposta, analisou o conteúdo fático e contratual dos autos, que se situa fora da esfera de atuação desta Corte, nos termos dos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ. A propósito:



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ESBULHO POSSESSÓRIO COMPROVADO. ACESSÃO. AUSÊNCIA DE BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Estabelece o art. 1.255 do Código Civil que "aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização".

2. In casu, a Corte de origem, mediante exame do suporte fático-probatório dos autos, reconheceu a má-fé na acessão realizada em terreno destinado à faixa de segurança para passagem de linhas e torres de transmissão de eletricidade, razão pela qual afastou o pleito de indenização do agravante. Infirmar as conclusões do julgado, como ora postulado, encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 159.655/ES, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 09/10/2014)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0057366-2      PROCESSO ELETRÔNICO      **AgRg no AREsp 5.250 / MT**

Números Origem: 1348442009 153382011

PAUTA: 16/08/2016

JULGADO: 16/08/2016

#### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : DILERMANDO JOÃO THIESEN FILHO E OUTRO  
ADVOGADO : RODRIGO CALETTI DEON E OUTRO(S)  
AGRAVADO : CONSTRUTORA IRMÃOS LORENZETTI LTDA  
ADVOGADO : JULIANO HIGINO DA SILVA JÚNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : DILERMANDO JOÃO THIESEN FILHO E OUTRO  
ADVOGADO : RODRIGO CALETTI DEON E OUTRO(S)  
AGRAVADO : CONSTRUTORA IRMÃOS LORENZETTI LTDA  
ADVOGADO : JULIANO HIGINO DA SILVA JÚNIOR E OUTRO(S)

#### **CERTIDÃO**

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.