



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2009996 - SP (2021/0340929-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : JORGE HENRIQUE PICOLO  
**ADVOGADOS** : PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - SP185950  
VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR E OUTRO(S) - SP249400  
**AGRAVADO** : BLACK AND WHITE BUSINEES CENTER EMPREENDIMENTOS  
SPE LTDA  
**AGRAVADO** : BRINK CONSTRUTORA LTDA  
**OUTRO NOME** : BRINK HOLDING E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADO** : GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA E OUTRO(S) - SP237739

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. QUITAÇÃO DO IMÓVEL À VISTA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não assiste razão ao agravante quando persiste na tese de ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto a questão considerada omitida foi apreciada pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente.
2. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (de que não houve a quitação integral do imóvel) esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de maio de 2022.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2009996 - SP (2021/0340929-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : JORGE HENRIQUE PICOLO  
**ADVOGADOS** : PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - SP185950  
VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR E OUTRO(S) - SP249400  
**AGRAVADO** : BLACK AND WHITE BUSINEES CENTER EMPREENDIMENTOS  
SPE LTDA  
**AGRAVADO** : BRINK CONSTRUTORA LTDA  
**OUTRO NOME** : BRINK HOLDING E PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADO** : GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA E OUTRO(S) - SP237739

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. QUITAÇÃO DO IMÓVEL À VISTA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não assiste razão ao agravante quando persiste na tese de ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto a questão considerada omitida foi apreciada pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente.
2. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (de que não houve a quitação integral do imóvel) esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno desprovido.

### RELATÓRIO

Jorge Henrique Picolo interpôs recurso especial contra os acórdãos de fls. 277-281 e 311-313 (e-STJ), prolatados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementados:

DECLARATÓRIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE COMERCIAL. DAÇÃO EM PAGAMENTO. INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO. Insurgência do autor em face da sentença de improcedência e de procedência do pedido contraposto das rés. Alegação de quitação do imóvel dado como dação em pagamento, em razão dos serviços prestados pelo autor, na condição de corretor imobiliário da ré. Pretensão ao reconhecimento da inexistência do débito. Não acolhimento. Quitação que não ocorreu. Contrato claro no sentido de que o valor de R\$ 163.345,28 não implicava quitação. Expressa previsão de que o comprador deveria pagar a correção monetária do imóvel pelo INCC,

após a conclusão do empreendimento, o que não ocorreu. Alegação de atraso que não afastava a incidência de correção monetária (Súmula 163 do STJ). Autor que, na condição de corretor, tinha conhecimento dessa obrigação. Inexistência de violação ao art. 2º, § 4º da Lei 10.192/01. Cobrança pretendida pelas apeladas que se sustentava, diante da inadimplência do comprador. Sentença mantida. Recurso desprovido.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Insurgência do apelante. Mero inconformismo. Ausência de vícios na decisão. Acórdão claro a respeito da inexistência de quitação do imóvel. Correção monetária pelo INCC que era devida e foi ignorada pelo embargante. Embargos rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 284-296), apontou o insurgente a existência de violação dos arts. 489, § 1º, I e IV, do CPC/2015; 884 do CCB; e 2º, § 4º, da Lei 10.192/2001. Sustentou, em síntese: i) falta de fundamentação da decisão recorrida; e ii) descabimento da correção monetária, porquanto houve quitação à vista do preço do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 318-327 (e-STJ).

A Corte de origem deixou de admitir o recurso sob os seguintes fundamentos: a) suficiência da fundamentação; e b) não demonstração da violação ao art. 2º, § 4º, da Lei 10.192/2001.

Interposto o agravo em recurso especial, em decisão monocrática de fls. 361-364 (e-STJ), esta relatoria conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Daí sobreveio este agravo interno (e-STJ, fls. 367-376), no qual persiste o agravante na tese de negativa de prestação jurisdicional, bem como defende a não incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 379-380).

É o relatório.

## VOTO

Na decisão agravada, concluiu-se pelo conhecimento apenas parcial do recurso especial, tendo em vista a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e, na parte conhecida, pelo seu desprovimento, uma vez não verificada a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Veja-se às fls. 362-363 (e-STJ):

Inicialmente, defendeu o recorrente a falta de fundamentação da decisão recorrida, no tocante à aplicação da correção monetária. Todavia, observa-se que o Tribunal local se manifestou satisfatoriamente sobre tal questão.

Veja-se à fl. 279 (e-STJ):Ao contrário do alegado pelo apelante, a unidade 12 do Edifício Black não foi plenamente quitada por ele. Na verdade, o valor indicado na avença (R\$163.345,28) diz respeito à dação em pagamento pelos serviços prestados pelo autor, na condição de corretor do empreendimento construído pela ré, na medida em que isso é expresso no contrato, no denominado “grupo 1”, no campo “observações”: “Este valor refere-se ao pagamento da comissão da venda do terreno onde será a construção do empreendimento acima citado.” (p. 23). Como constou no contrato, também, independentemente da forma de pagamento, o valor mencionado resumia-se à “soma de todas as parcelas de todos os grupos”, não contemplando “a correção monetária, tendo em vista que os percentuais dos índices que a compõe somente serão conhecidos no decorrer do cumprimento do contrato” (p. 23). Na época da celebração do negócio jurídico, o imóvel estava em construção. Assim, o “comprador” ignorou que a quantia mencionada acima não correspondia à integralidade do imóvel, restando o pagamento da correção monetária pelo INCC que, obviamente, somente será certa quando houver a conclusão do empreendimento. No caso, como alegado pelas rés, a conclusão do imóvel ocorreu em novembro de 2017, oportunidade essa em que houve a cobrança do valor remanescente (R\$ 54.203,02 p. 140), o que o apelante recusa-se a pagar. Desse modo, ao contrário do alegado, nunca houve quitação da unidade imobiliária dada em dação em pagamento (parcial) para remunerar os serviços prestados pelo corretor. Com isso, por conseguinte, era inviável o pedido de inexigibilidade de cobrança. Assim, não assiste razão ao recorrente, quando defende a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto a questão considerada omitida foi apreciada pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente. Por fim, o acolhimento da tese, de que houve quitação integral do imóvel à vista, sendo descabida a correção monetária, esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto demandaria nova incursão no conjunto probatório e contratual. Nesse sentido: PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MEDIDA CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS DISPOSITIVOS INDICADOS. RELAÇÃO CONTRATUAL. DOCUMENTOS COMUNS E NECESSÁRIOS PARA EVENTUAL AJUIZAMENTO DE AÇÃO POSTERIOR. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.2. A análise das razões apresentadas pela parte recorrente ? quanto à impossibilidade de exibição de documentos pretendidos pela parte recorrida ? demandaria o reexame da matéria fática e do conteúdo contratual, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp 1.912.654/RJ, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe 16/12/2021). Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na presente insurgência, primeiramente, persiste o agravante na tese de negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem.

Ora, conforme trecho do acórdão recorrido colacionado na decisão monocrática, a Corte estadual se pronunciou satisfatoriamente sobre o ponto da lide considerado omitido (aplicação da correção monetária).

Em face disso, sem razão o agravante quando persiste no argumento de negativa de prestação jurisdicional/ausência de fundamentação.

Por fim, igualmente sem razão o insurgente quando defende a não incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Tendo o Tribunal de origem concluído que não houve a quitação integral do imóvel, conforme trecho do acórdão colacionado na decisão monocrática, impossível o acolhimento da tese recursal em sentido contrário sem uma nova incursão no conjunto probatório e contratual, incidindo as referidas súmulas a obstarem o conhecimento do reclamo.

Dessa forma, prevalecem os fundamentos da decisão agravada, por insuficiência das razões recursais.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no AREsp 2.009.996 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0340929-5

Número de Origem:

10445337420178260602 20200000450614

Sessão Virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : JORGE HENRIQUE PICOLO

ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - SP185950

VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR E OUTRO(S) - SP249400

AGRAVADO : BLACK AND WHITE BUSINEES CENTER EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

AGRAVADO : BRINK CONSTRUTORA LTDA

OUTRO :  
NOME : BRINK HOLDING E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA E OUTRO(S) - SP237739

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JORGE HENRIQUE PICOLO

ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA RODRIGUES DEL MASTRO - SP185950

VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR E OUTRO(S) - SP249400

AGRAVADO : BLACK AND WHITE BUSINEES CENTER EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

AGRAVADO : BRINK CONSTRUTORA LTDA

OUTRO :  
NOME : BRINK HOLDING E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : GABRIEL MINGRONE AZEVEDO SILVA E OUTRO(S) - SP237739

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 03/05/2022 a 09/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 10 de maio de 2022