



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2475959 - SP  
(2023/0347683-3)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
AGRAVANTE : BELLAGIO ECO PARK EMPREENDIMENTOS SPE LTDA  
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ CARBONE JUNIOR - SP305592  
VITOR ALCANTARA - SP474110  
AGRAVADO : PAULA BARBOSA DA SILVA  
ADVOGADO : ANDERA CHRISTINA MOREIRA RAMOS DOS SANTOS - SP248035

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de cobrança.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à existência de plena e irrevogável quitação dada à agravada no instrumento particular de compra e venda com eficácia de escritura pública e pacto de alienação fiduciária, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
4. Agravo interno não provido.

### 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 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2475959 - SP  
(2023/0347683-3)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
AGRAVANTE : BELLAGIO ECO PARK EMPREENDIMENTOS SPE LTDA  
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ CARBONE JUNIOR - SP305592  
VITOR ALCANTARA - SP474110  
AGRAVADO : PAULA BARBOSA DA SILVA  
ADVOGADO : ANDERA CHRISTINA MOREIRA RAMOS DOS SANTOS - SP248035

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de cobrança.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à existência de plena e irrevogável quitação dada à agravada no instrumento particular de compra e venda com eficácia de escritura pública e pacto de alienação fiduciária, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
4. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

Examina-se agravo interno interposto por BELLAGIO ECO PARK EMPREENDIMENTOS SPE LTDA contra decisão unipessoal que conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial.

**Ação:** de cobrança, ajuizada pela agravante, em face de PAULA BARBOSA DA SILVA, na qual pretende o recebimento de valores decorrente de

compra e venda de bem imóvel.

**Sentença:** julgou improcedente o pedido.

**Acórdão:** negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – Pretensão de cobrança de diferença do preço do imóvel vigente à época da assinatura do contrato de financiamento e aquele apurado no repasse do valor financiado julgada improcedente – Quitação outorgada pela promitente vendedora à promissária compradora no instrumento de compra e venda com força de escritura pública onde também pactuado o financiamento de parte do preço do imóvel – Instrumento firmado depois dos contratos entre a promissária compradora e a promitente vendedora, sem nenhuma referência à obrigação assumida pela primeira em prol da segunda de pagar correção monetária e juros compensatórios incidentes entre a data da assinatura da promessa de venda e compra e o recebimento do preço, no caso de financiamento – Inexigibilidade de tais encargos – Apelação não provida. (e-STJ, fl. 568)

**Embargos de declaração:** opostos pela agravante, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega a violação dos arts. 421, parágrafo único, e 422, ambos do CC/02 e 932, III, do CPC. Sustenta a violação aos princípios da observância obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), da boa-fé contratual e da impugnação específica recursal.

**Decisão monocrática:** conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial interposto, nos termos do art. 932, III, do CPC (e-STJ, fls. 671/673).

**Agravo interno:** alega, em síntese:

i) o devido prequestionamento da matéria constante nas razões recursais; e

ii) a não incidência das Súmulas 5 e 7, ambas STJ, sob o fundamento de que “(...) restou demonstrado cristalinamente, tanto no Recurso Especial quanto no Agravo em Recurso Especial, a desnecessidade do reexame de provas ou circunstâncias fáticas para aferir a violação aos arts. 421, parágrafo único, e 422 ambos do CC tampouco a reinterpretação do clausulado nos instrumentos particulares havido entre as partes.” e- STJ, fl. 682 (e-STJ, fls. 677/684).

É o relatório.

## VOTO

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

A decisão agravada conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial interposto pela agravante, em razão da:

i) incidência da Súmula 211/STJ (arts. 421, parágrafo único, e 422, ambos do CC/02 e 932, III, do CPC); e

ii) incidência da Súmula 7/STJ.

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir entendimento firmado na decisão ora agravada.

### ***1. Da ausência de prequestionamento***

A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282 do STF ou 211 do STJ.

Dito isso, da reanálise minuciosa dos autos, realmente, observa-se que a aplicação do óbice da Súmula 211 do STJ decorre da não deliberação pelo acórdão recorrido acerca dos arts. 421, parágrafo único, e 422, ambos do CC/02 e 932, III, do CPC, indicados como violados, apesar da oposição de embargos de declaração.

A propósito, convém salientar que a incumbência constitucional deste Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o recurso especial, é muito mais ampla do que o exame do direito alegado pelas partes, em revisão do decidido pelas Cortes locais. Cabe ao STJ, precipuamente, a uniformização da interpretação da Lei Federal, daí porque é indispensável que tenha havido o prévio debate acerca dos artigos legais pelos Tribunais de origem.

Portanto, a decisão deve ser mantida ante a aplicação do óbice da Súmula 211 do STJ.

## ***2. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusula contratual***

Quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ, essa merecem ser mantidas, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo Tribunal de origem acerca da existência de plena e irrevogável quitação dada à agravada no instrumento particular de compra e venda com eficácia de escritura pública e pacto de alienação fiduciária, não demandaria a incursão na seara fático-probatória dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais.

Desse modo, rever tal entendimento, de fato, implicaria em reexame de fatos e provas e na interpretação de cláusulas do contrato, o que é obstado pelos enunciados sumulares nº 5 e nº 7, ambos STJ.

### **DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.475.959 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0347683-3

Número de Origem:  
10027822120218260068

Sessão Virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024

### Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BELLAGIO ECO PARK EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ CARBONE JUNIOR - SP305592  
VITOR ALCANTARA - SP474110

AGRAVADO : PAULA BARBOSA DA SILVA

ADVOGADO : ANDERA CHRISTINA MOREIRA RAMOS DOS SANTOS - SP248035

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BELLAGIO ECO PARK EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ CARBONE JUNIOR - SP305592  
VITOR ALCANTARA - SP474110

AGRAVADO : PAULA BARBOSA DA SILVA

ADVOGADO : ANDERA CHRISTINA MOREIRA RAMOS DOS SANTOS - SP248035

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de abril de 2024