



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.194.546 - AM (2010/0088970-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ORLANDO GUALBERTO CIDADE FILHO
ADVOGADOS : HAMILTON RIBAMAR GUALBERTO
ORLANDO GUALBERTO CIDADE FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E
OUTROS
AGRAVADO : DANILO PEREZ ADMINISTRAÇÃO INCORPORAÇÃO E VENDAS LTDA
ADVOGADOS : ARIEL GOMIDE FOINA
RAFAEL CÂNDIDO SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIRECIONAL RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO LÚCIO DE ATAYDE E OUTRO(S)
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES. PRECEDENTES.

1. Restando expressamente delimitada nas instâncias ordinárias a situação fática dos autos e a questão jurídica controvertida, mostra-se desnecessário qualquer revolvimento probatório, bastando o enquadramento jurídico de fatos já descritos e tornados incontroversos pelo órgão julgador, a afastar o óbice da Súmula nº 7 desta Corte.

2. *"Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelas comitentes"* (REsp 1.072.397/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 9/10/2009).

3. Se é incontroverso que a intermediação existiu, restando, inclusive, registrada a promessa de compra e venda por intermédio do corretor, irrelevante o fato de ter levado mais 10 (dez) meses para a finalização do negócio.

4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Massami Uyeda.

Brasília (DF), 23 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.194.546 - AM (2010/0088970-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por Orlando Gualberto Cidade Filho contra decisão que deu parcial provimento ao recurso especial interposto por Danilo Perez Administração Incorporação e Vendas Ltda. para restabelecer a sentença.

Inconformado, o agravante sustenta que

"(...) o eminente ministro acatou a tese defendida pela signatária do recurso especial, simplesmente porque entendeu que é devida a comissão de corretagem quando o corretor realiza corretamente a aproximação dos contratantes e dela decorre a conclusão do negócio. Ora, para decidir como o fez o ministro relator teria que se aprofundar na prova, o que é vedado pela Súmula 07 da Corte (...) A empresa corretora teve a seu favor todos os requisitos para ultimar a negociação, mas não o fez. Passados mais de dez meses do ajuste já extinto e sendo a compra e venda ultimada por intervenção de terceiros, não é lícita a pretensão do autor do apelo especial.

E é aí que reside o equívoco interpretativo do douto relator que não atentou para o fato de fundamental importância na lide, limitando-se a trilhar o entendimento da jurisprudência não pertinente ao caso concreto. O que precisaria ser debatido era a procedência do conteúdo do acórdão regional quanto às provas colhidas pela corte, mas que esbarra na vedação regimental. Ou, no máximo, para argumentar, o rateio entre os intermediários.

(...)" (fls. 739/741).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.194.546 - AM (2010/0088970-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A decisão ora impugnada não merece censura.

De início, não é de se conhecer as petições de fls. 733/735 e fls. 743/745, aditamentos ao regimental, ante a preclusão consumativa.

Posto isso, quanto ao cerne da controvérsia, é esta a letra da sentença:

"(...)

Da análise dos documentos acostados aos autos, verifica-se que o Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho firmou o documento de fls. 18 no qual autoriza a venda do bem descrito na Inicial a fls. 03 fixando a comissão a ser paga ao Requerente.

(...)

Antes de adentrar no mérito cumpre destacar a lamentável e incontestável má-fé do Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho, que no curso do processo utilizou-se de artifício ardil quando cedeu parte do seu crédito a PONTUAL FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA. na quantia de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), tendo sido sacada duplicata mercantil contra a Requerida DIRECIONAL RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., embora ciente da decisão que determinou o depósito judicial pela Requerida litisconsorte (...) descumprindo a medida judicial de antecipação de tutela deferida por este Juízo a fls. 60/62; bem como se utilizou de inúmeros recursos processuais infundados com o objetivo de se esquivar do cumprimento da obrigação pactuada e das decisões judiciais proferidas, o que configura ato atentatório à dignidade da Justiça.

A prática desses atos pelo Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho levam a crer simulou juntamente com o terceiro PORTO SEGURO CONSULTORIA DE IMÓVEIS os documentos apresentados a fls. 106/112, atentando-se ao fato da data do reconhecimento da firma dos documentos de fls. 106/111 (17/04/2008), e data da emissão de nota fiscal de serviços de fls. 112 (16/04/2008), serem posteriores ao conhecimento do Requerido da decisão de fls. 49/52 e sua sua manifestação de fls. 57/59, protocolada em 10/04/2008.

(...)

Por esta razão, entendendo que o Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho litigou com má-fé, com fundamento no art. 14, V e art. 17, incisos IV e 18 do CPC, condeno-o a pagar a multa de 1% (um por cento) sobre o valor dado a causa, em favor do Requerente.

No mérito trata-se de ação de cobrança proposta pela Requerente em face dos Requeridos sob a alegação de que, autorizada a venda do imóvel descrito a fls. 03 da Inicial pelo Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho; fixada remuneração no percentual de 3% (três por cento) se vendido o imóvel por R\$ 50,00 (cinquenta reais) o metro quadrado, ou na diferença a maior, se vendido acima desse patamar; intermediado o negócio entre os Requeridos; a compra e venda foi concretizada entre as partes, abstendo-se, no entanto, o Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho do pagamento devido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

Da análise dos fatos e documentos de ffs. 19/25 trazidos aos autos, restou evidenciada a mediação da Requerente entre as partes contratantes, o que resultou na Escritura de Compra e Venda firmada de ffs. 26/35 do bem descrito na Inicial a ffs. 03, bem como na autorização de venda a ffs. 18.

Impende ressaltar que nem o Requerido Orlando Gualberto Cidade Filho, nem a Requerida DIRECIONAL RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. argüiram a falsidade das declarações por eles emitidas contidas nos documentos apresentados pelo Requerente a ffs. 19/25.

Assim, comprovada a celebração do negócio que se deu em virtude da aproximação levada a efeito pela Requerente, provada por meio dos documentos de ffs. 19/25 e da Escritura de Compra e Venda do Imóvel, ffs. 26/35, a comissão é devida, face a natureza consensual do contrato de corretagem imobiliária, que não exige a observância do requisito formal, bastando, para tanto, o acordo de vontades das partes.

(...)" (fls. 328/329 - grifou-se).

Por sua vez, assim decidiu o Tribunal estadual:

"(...)

A corretagem é um contrato aleatório, de risco, pois o corretor só merece receber a remuneração avençada caso venha a intermediar de forma útil o negócio jurídico. Ou seja, não basta a mera aproximação dos negociantes. E preciso que como fruto dessa mediação, o negócio jurídico venha a ser celebrado.

(...)

Entretanto, uma circunstância importante não pode fugir aos nossos olhos, qual seja, o decurso de tempo entre a mediação e a efetiva contratação. É que esse prazo foi de aproximadamente um ano. Diante do longo interregno temporal, é importante saber das circunstâncias específicas do caso para se saber até que ponto o negócio jurídico foi influenciado pela intermediação realizada pela recorrida, ou se de acordo com o primeiro apelante, decorreu principalmente da intervenção de outra empresa corretora.

(...)

Em 23 de abril de 2007, o primeiro apelante propôs à corretora apelada a realização da corretagem fazendo constar as respectivas condições do contrato (fls. 18).

Nas folhas seguintes (fls. 19/20), existe cópia de correspondências entre a corretora e a segunda apelante, em que se firma o interesse desta em adquirir o bem imóvel de propriedade do primeiro apelante.

No dia 25 de maio de 2007, os apelantes, em instrumento particular, celebram opção de compra e venda do mencionado bem com validade de 90 (noventa) dias (fls. 23/25).

Dez meses depois, mais precisamente no dia 17 de março de 2008, o negócio jurídico, qual seja, a Compra e Venda do terreno, veio a ser realizado.

(...)

Não se tem dúvidas que a corretora, ora apelada, praticou atos de intermediação. É fato incontroverso. Pode-se extrair a ilação, mediante as correspondências que constam nos autos que, pelo menos, representam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prova indiciária da aproximação das partes pela atuação da recorrida.

Entretanto, isso não é suficiente. Como já salientamos anteriormente, o corretor não é mero aproximador das partes. Essa é uma idéia que erroneamente se construiu na égide do Código Civil de 1916, cuja construção é baseada no patrimonialismo exacerbado, fazendo com que as obrigações contratuais resumissem-se a garantir às partes benefícios econômicos e gerar troca de riquezas, independentemente da postura ética adotada na execução do contrato.

(...)

Sendo assim, o dever de diligência do corretor é imposto por lei, devendo ele lançar mão de todos os esforços para proporcionar ao comitente a realização de um negócio jurídico justo, cujas margens de risco sejam minimizadas. Parece-me que não foi isso o que ocorreu, pois depois de pactuado a opção de compra e venda, silenciou o corretor a qualquer das providências previstas no mencionado artigo.

(...)

É importante salientar que a corretagem é atividade profissionalmente explorada, tanto é que o corretor deve ser legalmente habilitado para exercer a função. Aliás, o desenvolvimento crescente do mercado imobiliário nas grandes cidades, cada vez mais perceptível em nossa cidade, forçou a profissionalização do corretor, cuja aptidão não se insere apenas nos meios para aproximar negociantes mas também, e principalmente, para presidir os respectivos negócios, pois, como já dito, domina o mercado.

(...)

Conclusivamente, a utilidade, adjetivo inseparável da intermediação nos contratos de corretagem mostra-se, no caso concreto, inexistente ou, pelo menos, significativamente prejudicada, levando-me a crer que a contraprestação, nos moldes como foi requerida pelo apelado é indevida.

A meu ver, caberia, no máximo, a remuneração da apelada nos moldes do art. 728, do Código Civil, que prevê o rateio da comissão no caso de intermediação de mais de um corretor. No entanto, o tema assenta-se em qualificação jurídica diversa do pedido e sequer foi objeto da demanda, não podendo este órgão judicial prestar tutela em dissonância ao que foi efetivamente pugnado pela parte. Se assim fosse feito, estaríamos incorrendo em julgamento ultra petita, quiçá extra petita.

(...)” (fls. 484/488 - grifou-se).

Ao que se tem, portanto, restaram expressamente delimitadas tanto na sentença quanto no voto condutor a situação fática dos autos e a questão jurídica controvertida. Por sua vez, no apelo excepcional, a recorrente não se insurgiu a respeito da veracidade das provas, mas tão somente no tocante às consequências do julgamento, tendo em vista os fatos delineados.

Assim, para a resolução da controvérsia, portanto, mostra-se desnecessário qualquer revolvimento probatório, bastando o enquadramento jurídico de fatos já descritos e tornados incontroversos pelo órgão julgador, a afastar o óbice da Súmula nº 7 desta Corte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito:

"CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO SUFICIENTE. SUFICIÊNCIA DE PROVA ORAL DO SERVIÇO. ELEMENTOS, TODAVIA, QUE NÃO CARACTERIZAM A INTERMEDIÇÃO. SÚMULA N. 7-STJ AFASTADA. FATOS INCONTROVERSOS POSTOS NO ARESTO ESTADUAL. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE RETRATADA. CPC, ARTS. 401 E 402, I.

I. A comprovação de trabalho de corretagem pode ser feita mediante prova exclusivamente oral. Precedentes do STJ.

II. Descritos os fatos no acórdão objurgado, é possível ao STJ, sem violação à Súmula n. 7, deles extrair conclusão jurídica diversa da que chegou o Tribunal estadual.

(...)

IV. Recurso especial conhecido e provido. Ação improcedente" (REsp 214.410/PR, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2007, DJe 14/04/2008 - grifou-se).

Posto isso, esta Corte Superior, no julgamento do REsp 1.072.397/RS, sob a relatoria da eminente Ministra Nancy Andrighi, firmou entendimento de que é cabível a comissão pela corretagem sempre que dessa decorrer a venda do imóvel, sendo irrelevante o tempo que transcorreu da negociação realizada entre o vendedor e o comprador. É a lição que se extrai de seu voto condutor:

"(...) cumpre destacar que o principal e mais árduo trabalho do qual se incumbe o corretor é o de efetivamente aproximar as partes, pois, a partir de então, assume papel secundário. Conquanto possa ser chamado a auxiliar nas negociações, a presença do corretor, nessa etapa das tratativas, pode se revelar desnecessária, visto que a barganha é essencialmente pessoal.

Por isso, precedentes desta Corte vêm reconhecendo que 'para ter direito à comissão, basta que tenha aproximado as partes e que o acordo de vontade esteja expresso na assinatura do recibo do sinal. Agravo desprovido' (AgRg no REsp 323.971/RJ, 4a Turma, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 18/03/2002).

A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação. Sua obrigação é de resultado, não de meio (cf. REsp 208.508/SC, 4a Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha, DJ 11/11/2002).

O corretor vende o resultado útil de seu trabalho. Por isso, há doutrinadores que afirmam 'que pouco importará a dedicação e o trabalho do corretor' (Maria Helena Diniz. Curso de Direito Civil Brasileiro. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. Vol. III. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 420).

Sem chegar a tal ponto, penso que toda a dedicação do corretor deve ser empregada na tentativa de encontrar interessados para o negócio e, uma vez que foi bem sucedido nessa tarefa, seu papel passa a ser secundário, devendo apenas estar à disposição das partes para auxiliar no que for solicitado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelas comitentes.

(...)

A elucidação do tema, nesse ponto, deve partir da constatação de que, na corretagem, o intermediador só pode efetivamente aproximar as partes. Essa é, em suma, a sua prestação contratual, o seu trabalho e ofício. A partir de então, as partes passam a ponderar seus interesses na celebração do contrato e, por mais que o corretor deseje colaborar, nenhuma das partes celebrará negócio que lhe seja desfavorável apenas em consideração ao esforço e boa-fé do intermediário. Assim, o corretor deve contar com seu esforço até certo ponto e, para além disso, com a álea.

O CC/02, embora não aplicável à hipótese, captou a essência desse negócio ao estipular, em seu art. 727, que se o negócio se realizar após a decorrência de prazo contratual, mas por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.

Mas mesmo antes da regulação deste contrato pelo CC/02, a jurisprudência dessa Corte já afirmava que 'o que não se admite é que o mediador, sem concordância do comitente, arregimente pretendentes quando já expirado o lapso temporal ajustado. Se, porém, indicou interessados no prazo da opção, é-lhe devida a comissão, uma vez alcançado o resultado útil como decorrência da atividade de intermediação pelo mesmo desenvolvida' (REsp 29.286/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 31/05/1993)." (grifou-se).

Eis a ementa do referido julgado:

'CIVIL E EMPRESARIAL. INTERMEDIAÇÃO OU CORRETAGEM PARA A VENDA DE IMÓVEL. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. VENDA APÓS O PRAZO ESTIPULADO EM CONTRATO. COMISSÃO DEVIDA.

- A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Aplicação da Súmula 7/STJ.

- Para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente.

- Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida.

Recurso especial improvido" (REsp 1.072.397/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/9/2009, DJe 9/10/2009 - grifou-se).

Na mesma linha, os seguintes arestos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO NÃO CONCLUÍDO. RESULTADO ÚTIL. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. COMISSÃO INDEVIDA. HIPÓTESE DIVERSA DO ARREPENDIMENTO.

1. No regime anterior ao do CC/02, a jurisprudência do STJ se consolidou em reputar de resultado a obrigação assumida pelos corretores, de modo que a não concretização do negócio jurídico iniciado com sua participação não lhe dá direito a remuneração.

2. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida. Há, inclusive, precedente do STJ determinando o pagamento de comissão em hipótese de arrependimento.

(...)

5. Recurso especial não provido" (REsp 1.183.324/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 10/11/2011 - grifou-se).

'CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. INTERMEDIÇÃO. PREÇO PAGO DE FORMA DIVERSA DA ORIGINARIAMENTE PACTUADA. DESINFLUÊNCIA. RESULTADO ÚTIL CONFIGURADO. COMISSÃO DEVIDA.

I. Aperfeiçoa-se o contrato de corretagem se a aquisição imobiliária resultante da seleção de lotes se concretiza em face da aproximação realizada pela empresa intermediária, ainda que a forma de pagamento tenha sido diversa daquela originariamente prevista.

II. Recurso especial não conhecido" (REsp 476.472/SC, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2003, DJ 26/4/2004 - grifou-se).

"CIVIL. CORRETAGEM. COMISSÃO. APROXIMADOS OS FIGURANTES E FORMALIZADO NEGOCIO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA, É DEVIDA A COMISSÃO AO INTERMEDIADOR, SEM RELEVIO QUE O PRE-CONTRATO VENHA A SER DESFEITO, POR ARREPENDIMENTO DE UM OU DE AMBOS OS PROMITENTES" (REsp 23.517/SP, Rel. Ministro DIAS TRINDADE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/8/1992, DJ 14/9/1992 - grifou-se).

"CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO DAS PARTES. DESISTÊNCIA PELO VENDEDOR, A UNDÉCIMA HORA. COMISSÃO DEVIDA. CORRENTES. HERMENÊUTICA. RECURSO DESPROVIDO.

I - SEM EMBARGO DOS PONDERÁVEIS ARGUMENTOS DAS CORRENTES ANTAGONICAS, QUE SE FIXAM, RESPECTIVAMENTE, NO RESULTADO ÚTIL E NA APROXIMAÇÃO DAS PARTES, MAIS RAZOÁVEL E JUSTO SE AFIGURA O ENTENDIMENTO DA CORRENTE INTERMEDIÁRIA, SEGUNDO O QUAL O CORRETOR FAZ JUS A COMISSÃO SE, TENDO APROXIMADO AS PARTES, O NEGOCIO NÃO SE CONSUMA POR DECISÃO EXCLUSIVA DO VENDEDOR QUE O CONTRATARA.

II - A JURISPRUDENCIA, MESMO QUANDO EMBASADA EM REITERADOS JULGADOS, REFLETIDA EM ANTIGOS POSICIONAMENTOS, DEVE EVOLUIR PARA ADAPTAR-SE A MULTIFARIA RIQUEZA DA VIDA, EM SEUS VARIADOS ASPECTOS E CIRCUNSTÂNCIAS, SOB PENA DE AGASALHAR A INJUSTIÇA E FERIR ELEMENTARES PRINCÍPIOS DE DIREITO" (REsp 4.269/RS, Rel. Ministro FONTES DE ALENCAR, Rel. p/ Acórdão Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 6/8/1991, DJ 23/9/1991).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por fim, quanto à possibilidade de rateio da comissão, além da ausência de prequestionamento da tese recursal, como restou decidido na decisão ora agravada, em contrarrazões ao apelo nobre, o próprio agravante limitou-se a sustentar que

"(...)

Ad argumentandum, se houvesse remuneração ao corretor, esta seria de conformidade com o artigo 728 do CPC que prevê a proporcionalidade no caso de intermediação de mais de um profissional. Porém, como salientou a corte regional, "o tema assenta-se em qualificação jurídica diversa do pedido e sequer foi objeto da demanda, não podendo este órgão judicial prestar tutela em dissonância ao que foi efetivamente pugnado pela parte. Se assim fosse feito, estaríamos incorrendo em julgamento ultra petita, quiçá extra petita'.

(...)" (fl. 676).

Portanto, não pode, agora, invocar ao seu favor a tese que expressamente afastou antes.

De qualquer sorte, não obstante a incidência do óbice da Súmula nº 284/STF que inviabilizou o conhecimento do apelo extremo quanto ao tema, é de se registrar que a apelação do ora agravante, em verdade, não podia sequer ser conhecida. Isso porque é necessária a ratificação da apelação interposta antes do julgamento dos embargos de declaração, ainda que estes tenham sido opostos pela parte contrária.

Neste sentido, citem-se os seguintes precedentes desta Corte:

"PROCESSUAL CIVIL. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. TEMPESTIVIDADE. APELAÇÃO PROTOCOLADA ANTES DO JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS À SENTENÇA. AUSÊNCIA DE REITERAÇÃO. SÚMULA 83/STJ.

A Corte de origem julgou a apelação, nos termos da jurisprudência do STJ, no sentido de que é necessária a ratificação da apelação interposta antes do julgamento dos embargos de declaração, ainda que estes tenham sido opostos pela parte contrária. Incidência da Súmula 418/STJ.

Agravo regimental improvido" (AgRg no AREsp 164.032/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 5/6/2012, DJe 14/6/2012 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO PROFERIDO NOS TERMOS DO ART. 543-C, § 7º, II, DO CPC. FALTA DE RATIFICAÇÃO. NÃO ESGOTAMENTO DA INSTÂNCIA ORDINÁRIA.

1. "É inadmissível o recurso especial interposto antes da publicação do acórdão dos embargos de declaração, sem posterior ratificação" - Súmula 418/STJ.

2. O Superior Tribunal de Justiça aplica a orientação acima também para outros recursos. Precedentes expressos em relação à Apelação e ao Agravo Regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

5. *Por analogia, deve ser aplicado o disposto na Súmula 418/STJ, isto é, considera-se intempestivo (premature) o Recurso Especial contra acórdão que, posteriormente, é submetido a julgamento substitutivo, na forma do art. 543-C, § 7º, II, do CPC, sem que a parte interessada o reitere ou o ratifique.*

6. *Recurso Especial não conhecido*" (REsp 1.292.560/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/3/2012, DJe 13/4/2012 - grifou-se).

Ao que se tem, portanto, por qualquer modo que se aprecie a questão, a decisão ora impugnada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Em vista do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0088970-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 1194546 / AM**

Números Origem: 1082110124 20080043808 20090016505 20090016505000100
20090016505000300

EM MESA

JULGADO: 23/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DANILO PEREZ ADMINISTRAÇÃO INCORPORAÇÃO E VENDAS LTDA
ADVOGADOS : ARIEL GOMIDE FOINA
RAFAEL CÂNDIDO SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : ORLANDO GUALBERTO CIDADE FILHO
ADVOGADOS : HAMILTON RIBAMAR GUALBERTO
ORLANDO GUALBERTO CIDADE FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS
ANDRE DE OLIVEIRA ALVES
RECORRIDO : DIRECIONAL RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO LÚCIO DE ATAYDE E OUTRO(S)
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Corretagem

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ORLANDO GUALBERTO CIDADE FILHO
ADVOGADOS : HAMILTON RIBAMAR GUALBERTO
ORLANDO GUALBERTO CIDADE FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS
AGRAVADO : DANILO PEREZ ADMINISTRAÇÃO INCORPORAÇÃO E VENDAS LTDA
ADVOGADOS : ARIEL GOMIDE FOINA
RAFAEL CÂNDIDO SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIRECIONAL RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO LÚCIO DE ATAYDE E OUTRO(S)
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Massami Uyeda.