



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.378.784 - SP (2011/0003020-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE1 S/A
ADVOGADOS : GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI E OUTRO(S)
JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S)
AGRAVADO : TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA
ADVOGADO : RICARDO AZEVEDO SETTE E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNACIONAL OFFICE E OUTROS
ADVOGADO : RENATO GOMES STERMAN E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não cabe, em recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, 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), 15 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.378.784 - SP (2011/0003020-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 1 S/A, contra decisão de fls. 422/424, que negou provimento ao agravo.

Em suas razões, afirma que não há falar em reexame do conjunto probatório, para o deslinde da controvérsia, o que afasta a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. Sustenta que "a responsabilidade contratual da Schahin era limitada e, como já demonstrado nestes autos, a fase inicial - compreendendo o uso da marca, orientação e acompanhamento do projeto e da obra, também para decoração (...) - seria remunerada por ela e assim o fez. Esgotaram-se então, naquela oportunidade, as obrigações de lado a lado entre Incorporadora (ora Agravante) e Administradora Transamérica (ora Agravada)" (fl. 430).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.378.784 - SP (2011/0003020-2)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A decisão agravada não merece reforma.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do regimental não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado, o qual deve ser mantido pelos seus próprios e jurídicos fundamentos (fls. 422/424):

Trata-se de agravo interposto por SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE1 S/A, em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado:

"Nega-se conhecimento de agravos retidos, à falta de reiteração e porque intempestivo um deles, improvê-se o último e mantém-se, na essência, sentença que, ao proclamar descumprimento de promessa de fato de terceiros, os condomínios ainda nem sequer instituídos e que se excluem da lide, condenou a promitente, incorporadora, a pagar parte da remuneração contratada com prestadora de serviço de administração e de hotelaria, mas não despesas nem multas compensatórias.

Mantém-se, também, o arbitramento da honorária"

Foram opostos embargos de declaração.

Alega violação do artigo 439 do Código Civil. Narram os autos que as partes celebram contrato de prestação de serviços de administração condominial e hotelaria. Dividiram a execução dos serviços em 4 (quatro) fases, quais sejam: assessoria inicial, serviços pré-operacionais, serviços operacionais e serviços complementares.

No curso da 2ª (segunda) fase, com a incorporação concluída, os condomínios, instituídos, resolveram não ratificar o contrato com a TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA., optando por outra empresa.

Daí a pretensão de pagamento da remuneração e das multas previstas no contrato.

Em suas razões, a agravante sustenta que "o contrato de serviços firmado entre recorrente e correcorrida não caracterizou "promessa de fato de terceiro" (art. 439 do CC/02), mas sim verdadeira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condição suspensiva consubstanciada, (...), na (a) adesão de unidades em "número suficiente para viabilizar comercialmente a operação" e na (b) "padronização das unidades". A recorrente somente teria incorrido em promessa de fato de terceiro se tivesse prometido a contratação pelo Condomínio, o que, de fato, não ocorreu" (fl. 380).

Passo a decidir.

Prescreve o artigo 439 do Código Civil:

"Aquele que tiver prometido fato de terceiro responderá por perdas e danos, quando este o não executar".

Cuida-se do denominado contrato por outrem ou promessa de fato de terceiro. O único vinculado é o que promete, assumindo obrigação de fazer que, não sendo executada, resolve-se em perdas e danos. Isto porque ninguém pode vincular terceiro a uma obrigação.

As obrigações têm como fonte somente a própria manifestação da vontade do devedor, a lei ou eventual ato ilícito por ele praticado. Aquele que promete fato de terceiro assemelha-se ao fiador, que assegura a prestação prometida.

Na espécie, o Tribunal de origem assim se manifestou acerca da controvérsia:

"A seu turno, a incorporadora prometeu. fato de terceiro e, portanto, seja no sistema do Código Civil de 1916, art. 929, seja no do Código Civil de 2002, art. 439, responde pelos danos "quando este o não executar".

Sua responsabilidade consiste na remuneração dos serviços da segunda fase, a pré-operacional, "aqueles necessários à preparação de todo o empreendimento para o desempenho das finalidades às quais se destinavam, os condomínios edifícios recém instituídos", nem sequer negados na contestação (fls. 1718/1719) . A despeito da incontrovérsia (CPC, art. 302), a dispensar prova (idem, art. 334, II), não custa apontá-la (fls. 48/143. 176/237, entre outras)." (fl. 359).

Verifica-se que rever o entendimento do acórdão recorrido ensejaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0003020-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **Ag** **AgRg no**
1.378.784 / SP

Números Origem: 12292780 34472004 992080643859

EM MESA

JULGADO: 15/03/2016

Relatora

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **LUCIANO MARIZ MAIA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE1 S/A
ADVOGADOS	: JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI E OUTRO(S)
AGRAVADO	: TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA
ADVOGADO	: RICARDO AZEVEDO SETTE E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNACIONAL OFFICE E OUTROS
ADVOGADO	: RENATO GOMES STERMAN E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE1 S/A
ADVOGADOS	: JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) GABRIELA ORDINE FRANGIOTTI E OUTRO(S)
AGRAVADO	: TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA
ADVOGADO	: RICARDO AZEVEDO SETTE E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNACIONAL OFFICE E OUTROS
ADVOGADO	: RENATO GOMES STERMAN 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 regimental, 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.