AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3046281 - RJ(2025/0350488-9)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	BERNARDO TWARDOWSKY SILVA
AGRAVANTE	:	KAREN FERREIRA DIAS TWARDOWSKY
ADVOGADO	:	JONAS TADEU NUNES - RJ049987
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO MAGNUS
AGRAVADO	:	SANCON CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	VALDIR CARNEIRO DE SÁ - RJ036157 JOSÉ AUGUSTO MIRANDA MACHADO - RJ069750 ANA PAULA CAMINHA DA CRUZ - RJ156631

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO OU PREÇO DE CUSTO. INAPLICABILIDADE DO CDC. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, nas hipóteses de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não se configura relação de consumo, afastando-se a incidência do CDC.

2. A pretensão de revisar a interpretação contratual e a devolução de parcelas demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, providência vedada na instância especial.

3. Inviável o conhecimento do dissídio jurisprudencial por ausência de similitude fática.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA55643326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 06/04/2026 17:50:37
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: cdf04a45-e766-4684-b401-521d82f9313f

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de abril de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA55643326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 06/04/2026 17:50:37
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: cdf04a45-e766-4684-b401-521d82f9313f

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3046281 - RJ(2025/0350488-9)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	BERNARDO TWARDOWSKY SILVA
AGRAVANTE	:	KAREN FERREIRA DIAS TWARDOWSKY
ADVOGADO	:	JONAS TADEU NUNES - RJ049987
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO MAGNUS
AGRAVADO	:	SANCON CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	VALDIR CARNEIRO DE SÁ - RJ036157 JOSÉ AUGUSTO MIRANDA MACHADO - RJ069750 ANA PAULA CAMINHA DA CRUZ - RJ156631

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO OU PREÇO DE CUSTO. INAPLICABILIDADE DO CDC. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, nas hipóteses de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não se configura relação de consumo, afastando-se a incidência do CDC.

2. A pretensão de revisar a interpretação contratual e a devolução de parcelas demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, providência vedada na instância especial.

3. Inviável o conhecimento do dissídio jurisprudencial por ausência de similitude fática.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA55261238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 23/03/2026 16:31:55
Código de Controle do Documento: 605f6b71-ed94-4db7-8292-fd47c1ad4ef3

Cuida-se de agravo interno, interposto por BERNARDO TWARDOWSKY SILVA; KAREN FERREIRA DIAS TWARDOWSKY, contra decisão monocrática deste relator (fls. 520–523, e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da parte ora insurgente, ante a aplicação da Súmula n. 83 STJ; a incidência das Súmulas n. 5 e 7STJ; e a não demonstração do dissídio jurisprudencial por ausência de similitude fática, prejudicado pela Súmula n. 7 STJ.

Daí o presente agravo interno (fls. 526–535, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, a inexistência de reexame fático-probatório, a natureza eminentemente jurídica da controvérsia (aplicabilidade do CDC e restituição das parcelas), a correção do dissídio jurisprudencial indicado e a necessidade de reforma da decisão monocrática para admitir e processar o recurso especial, com pedido de majoração de honorários.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

1. Conforme consignado na decisão ora agravada, a instância de origem adotou entendimento jurisprudencial consolidado no âmbito do STJ, segundo o qual, nas hipóteses de construção realizada sob o regime de administração ou de preço de custo, não se configura relação de consumo apta a ensejar a aplicação das normas previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Ressalte-se que o recurso interposto não apresentou impugnação específica e fundamentada apta a infirmar a aplicação do referido entendimento. Tal circunstância atrai a incidência do óbice previsto na Súmula n. 83 do STJ, a qual dispõe ser inviável o recurso especial quando a orientação do acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte.

A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C PEDIDO INDENIZATÓRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C REPETITÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OBRA POR ADMINISTRAÇÃO/PREÇO DE CUSTO. RECURSO PROVIDO. **1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, em se tratando de construção sob o regime de administração ou preço de custo, "não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, a relação jurídica, na espécie, é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64)" (REsp 860.064/PR, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2012, DJe de 2/8/2012) .** 2. Na espécie, o acórdão partiu de premissa equivocada - incidência do CDC - para afastar a incidência da cláusula arbitral existente na relação negocial. Assim, o recurso deve ser provido para determinar a continuação do julgamento da apelação, afastando-se, no entanto, a premissa de que haveria incidência do CDC. 3. Agravo interno parcialmente provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.539.898/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 2/9/2024, grifei.)

Documento eletrônico VDA55261238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 23/03/2026 16:31:55
Código de Controle do Documento: 605f6b71-ed94-4db7-8292-fd47c1ad4ef3

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEIS. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. CDC. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS EM TESE VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO. 1. A ausência de particularização dos dispositivos de lei federal em tese violados pelo aresto recorrido caracteriza deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o óbice da Súmula 284/STF. **2. "No contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias - Lei 4.591/64. Precedentes. Súmula 83/STJ" (AgInt no REsp 1.042.687/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 10/10/2016).** 3. A modificação do entendimento acerca da incidência do regime de administração sobre a relação firmada entre as partes demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.413.215/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023, grifei.)

Além disso, como dito na decisão monocrática, é incabível rediscutir, em sede de recurso especial, a interpretação das cláusulas contratuais realizada pelo Tribunal de origem, bem como a devolução de parcelas com fundamento nessa análise, visto que pretensão exigiria o reexame do conteúdo contratual e do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 5 do STJ.

2. No que tange à alegação de dissídio jurisprudencial, constata-se a inexistência de identidade fática entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas indicados, o que impede o conhecimento do recurso especial com fundamento na alínea “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal. As divergências verificadas não decorrem da adoção de interpretações jurídicas distintas sobre a mesma norma legal, mas resultam de premissas fáticas e contextuais particulares a cada processo, aplicando-se o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Destaca-se:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO APELO EXTREMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE. 1. Rever a conclusão do Tribunal de origem quanto à preclusão da tese de impenhorabilidade do bem de família, pois já decidida anteriormente, exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. Precedentes. 2. Não se admite recurso especial quanto à alegada violação a dispositivos de lei federal que não contêm comando normativo suficiente para infirmar as conclusões do acórdão recorrido. Incidência da Súmula 284/STF. **3. No caso, a recorrente não logrou demonstrar a divergência jurisprudencial nos moldes exigidos pelos artigos 1.019 do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. Isto porque a interposição de recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional reclama o cotejo analítico dos julgados confrontados a fim de restarem demonstradas a similitude fática e a adoção de teses divergentes, máxime quando não configurada a notoriedade do dissídio. 3.1. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial alegado.** Precedentes. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.488.622/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024, grifei.).

Documento eletrônico VDA55261238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 23/03/2026 16:31:55
Código de Controle do Documento: 605f6b71-ed94-4db7-8292-fd47c1ad4ef3

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR OMISSÃO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 1. Os embargos de declaração representam o meio adequado a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes na decisão agravada. Não opostos os competentes embargos, a análise da pretensão de nulidade da decisão encontra o óbice contido na Súmula 284 do STF. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ). **3. A necessidade do reexame da matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, ficando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.** 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1175224/MT, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 13/11/2018, grifei.)

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55261238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 23/03/2026 16:31:55
Código de Controle do Documento: 605f6b71-ed94-4db7-8292-fd47c1ad4ef3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.046.281 / RJ

Número Registro: 2025/0350488-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00277831920208190209 202524509609 277831920208190209

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	BERNARDO TWARDOWSKY SILVA
AGRAVANTE	:	KAREN FERREIRA DIAS TWARDOWSKY
ADVOGADO	:	JONAS TADEU NUNES - RJ049987
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO MAGNUS
AGRAVADO	:	SANCON CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	VALDIR CARNEIRO DE SÁ - RJ036157
		JOSÉ AUGUSTO MIRANDA MACHADO - RJ069750
		ANA PAULA CAMINHA DA CRUZ - RJ156631

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HABITAÇÃO

TERMO

Documento eletrônico VDA55529112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:01:10
Código de Controle do Documento: be06b580-c681-487a-bcb1-54ee71aaa42e

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55529112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:01:10
Código de Controle do Documento: be06b580-c681-487a-bcb1-54ee71aaa42e