



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2531567 - RS (2023
/0456067-4)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : BRF S.A.
ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
AGRAVADO : ANDREA CAMOZZATO
ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Verifica-se que o acórdão encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte quanto à incidência de prescrição decenal em casos de ação de indenização por danos materiais decorrentes de vícios no imóvel. Súmula 83/STJ.

2. Quanto à alegação de que a demanda não visa à cobrança de eventuais valores oriundos do instrumento firmado entre as partes, mas sim à reparação pela impossibilidade de fruir dos imóveis adquiridos para locação, verifica-se ausência de prequestionamento, visto que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do referido argumento. Súmula 211/STJ.

3. O Tribunal de origem, mediante a análise das peculiaridades afetas ao caso dos autos, reconheceu como o termo inicial a finalização do inquérito sobre a situação do imóvel. Alterar o referido entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de agosto de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2531567 - RS (2023
/0456067-4)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : BRF S.A.
ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
AGRAVADO : ANDREA CAMOZZATO
ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Verifica-se que o acórdão encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte quanto à incidência de prescrição decenal em casos de ação de indenização por danos materiais decorrentes de vícios no imóvel. Súmula 83/STJ.

2. Quanto à alegação de que a demanda não visa à cobrança de eventuais valores oriundos do instrumento firmado entre as partes, mas sim à reparação pela impossibilidade de fruir dos imóveis adquiridos para locação, verifica-se ausência de prequestionamento, visto que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do referido argumento. Súmula 211/STJ.

3. O Tribunal de origem, mediante a análise das peculiaridades afetas ao caso dos autos, reconheceu como o termo inicial a finalização do inquérito sobre a situação do imóvel. Alterar o referido entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por BRF S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo de instrumento, nos termos da seguinte ementa (fl. 3.017):

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 2.792-2.793):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PEDIDO DE ABATIMENTO. DECADÊNCIA, PRONÚNCIA, PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ART. 373, I DO CPC. Sem os requisitos exigidos pelo Código de Defesa do Consumidor, a relação das partes deve seguir as regras do Código Civil. A situação não embasa a modificação do ônus da prova, que segue a regra geral prevista no art. 373, inc. I do CPC. Na aquisição de imóvel o comprador possui o prazo delimitado para obter o conhecimento sobre os vícios do bem. Com o transcurso deste lapso e mais o prazo de um ano a decadência deve ser pronunciada, em relação ao pedido de abatimento do preço. Aplicação do art. 445, § 1º, do Código Civil. Prevalência do sentido de segurança dos contratos. A prescrição da pretensão indenizatória não deve ser pronunciada. O início do prazo ocorreu com a finalização do inquérito sobre a situação do imóvel. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO EM PARTE.

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos em parte (fls. 2.828-2.829).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que os artigos violados foram explicitamente prequestionados, ainda que sob a modalidade de prequestionamento ficto, conforme artigo 1.025 do CPC, uma vez que "a tese prescricional foi suscitada e reiterada em todas as fases do processo, inclusive mediante oposição de embargos de declaração em face do v. acórdão proferido pelo E. TJRS, instando expressamente a manifestação daquele órgão sobre o prazo prescricional aplicável à hipótese concreta." (fl. 3.053)

Aduz que a questão relativa à aplicação do prazo prescricional, previsto no art. 206, §3º, V, do Código Civil, é exclusivamente de direito, não exigindo o revolvimento de matéria fático-probatória.

Sustenta, outrossim, que "a violação ao artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, poderá ser constada mediante a simples deliberação por esses Nobres Ministros Julgadores sobre o reconhecimento (ou não) da prescrição ao caso concreto, sobretudo quanto à contagem do prazo trienal (ao invés de decenal) e quanto à necessidade de se iniciar a contagem a partir da ciência inequívoca da parte que maneja a ação". (fl. 3.055).

Por fim, requer seja afastada também a incidência da Súmula 83/STJ, visto que "a pretensão autoral (da Agravada) funda-se em tese de responsabilidade civil aquiliana, não podendo a hipótese sub judice ser confundida com situações em que a causa de pedir decorre diretamente de obrigações contratuais (situação presente na jurisprudência citada pelo C. STJ, para fins de utilização da Súmula 83 dessa Corte)." (fl. 3.057). Argumenta que o precedente apresentado na decisão agravada não guarda similitude com o caso concreto.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 3.061-3.062).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A controvérsia dos autos é relativa à prescrição de pretensão indenizatória em razão de vícios ocultos em imóvel adquirido para fins comerciais.

O Tribunal de origem reconheceu a decadência e afastou a prescrição, nos seguintes termos (fl. 2.790):

Como se sabe, na decadência o prazo não se suspende ou interrompe, a teor dos arts. 207 e 208 do Código Civil: Art. 207. Salvo disposição legal em contrário, não se aplicam à decadência as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição. Art. 208.

Aplica-se à decadência o disposto nos arts. 195 e 198, inciso I. Portanto, no caso em exame, considerando que a venda ocorreu em 2009 e o ingresso da demanda em 2017, a decadência deve ser pronunciada.

Por outro lado, a prescrição da pretensão indenizatória não deve ser pronunciada.

O início do prazo ocorreu com a finalização do inquérito sobre a situação do imóvel e em menos de um ano a ação foi protocolada.

Por conseguinte, o prazo de prescrição ainda não transcorreu.

Sendo assim, a inconformidade deve ser acolhida em relação à decadência do pedido de abatimento do preço e afastamento da inversão do ônus da prova.

Contra o referido julgado foram opostos embargos de declaração pelo ora agravante, pelos quais alega omissão quanto ao marco inicial da contagem do prazo de prescrição, e alega que deveria ocorrer aplicabilidade do prazo trienal e, por conseguinte, a regra contida no artigo 206, §3º, V, do CPC.

O Tribunal, em resposta aos embargos, manifestou-se no seguinte sentido (fl. 2.826):

Na ocasião, os fatos mencionados pelo agravante foram considerados, como a data do contrato, atuação administrativa e da audiência (em 2012).

Contudo, o voto é claro em considerar a finalização do Inquérito Policial como termo inicial para a contagem do prazo de prescrição. A lei aplicável é o Código Civil (art. 206, § 3º, V).

E não transcorreu o lapso temporal de três anos.

No que diz respeito à prescrição e causas de interrupção ou de suspensão do prazo não pode existir insegurança para a parte.

Incide claramente a regra do art. 200 do CC, considerando a existência de Inquérito Policial sobre os fatos ocorridos. Na hipótese em exame, razão assiste ao embargante no tocante à omissão apontada.

Logo, visando saná-la, assinalo que, como a ação de indenização, neste caso, possui origem em contrato efetuado entre as partes, o prazo de prescrição segue a regra geral dos dez anos, a teor do art. 205, “caput”, do CC. Portanto, acolho em parte os embargos de declaração para esclarecer esse ponto.

Nas razões do recurso especial, o ora agravante alega violação do art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, e insiste que a prescrição é trienal e não se aplica o art. 205, caput do Código Civil, uma vez que a demanda não visa à cobrança de eventuais valores oriundos do instrumento firmado entre as partes.

Ressalta que "a pretensão da ora Recorrida se encontra prescrita, vez que a hipótese do presente caso se enquadra, a bem da verdade, na previsão do dispositivo do art. 206, § 3º, inciso V, do CC, devendo ser observada a seguinte premissa: prescreve em 03 (três) anos a pretensão de reparação civil". (fl. 2.851). Aduz que inexiste qualquer marco de interrupção da prescrição no caso concreto.

Argumenta o recorrente, ainda, que "considerando que o imóvel foi adquirido em 03/12/2009 e que a autora compareceu à audiência do Inquérito Civil nº 0833.00039/2011 em 05/09/2012, momento em que inequivocamente tomou ciência da contaminação do solo, a pretensão indenizatória poderia ter sido exercida somente até 02/12/12 (três anos da lavratura da escritura), ou, então, até 04/09/2015 (três anos da ciência inequívoca da contaminação do solo)". (fl. 2.852).

Ressalta, ademais, que a presente demanda não visa à cobrança de eventuais valores oriundos do instrumento firmado entre as partes, mas, sim a reparação do suposto óbice da recorrida de gozar e fruir dos imóveis adquiridos da recorrente, em razão da contaminação ambiental verificada no solo daquele local.

Passo a decidir.

Conforme consignado na decisão agravada, verifica-se que o acórdão encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte quanto à incidência de prescrição decenal em casos de ação de indenização por danos materiais decorrentes de vícios no imóvel.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA 83/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. DEFEITOS ESTRUTURAIS NO IMÓVEL. CULPA DA VENDEDORA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A pretensão de indenização por danos materiais, em razão de vícios estruturais ocultos no imóvel objeto de compra e venda, prescreve em 10 (dez) anos, pois constitui ação de natureza pessoal, sem prazo prescricional específico previsto em lei.

2. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova requerida pela parte, quando sopesada pelas instâncias ordinárias sua utilidade, demonstrando-se que o feito se encontrava suficientemente instruído.

3. Com base no laudo técnico produzido nos autos, o Tribunal de Justiça confirmou a sentença de procedência dos pedidos, uma vez apurado que os vícios no imóvel (trincas, fissuras e rachaduras em diversos ambientes) decorrem de problemas existentes na fundação do imóvel, tendo em vista que, promovida a ampliação da área construída, a ex-proprietária teria deixado de estruturar fundação capaz de suportar o sobrepeso derivado da obra. A Corte estadual, então, concluiu "haver vícios decorrentes de problemas nas fundações na parte acrescentada na reforma executada pela requerida, considerados plausíveis o valor dos danos materiais pretendidos". A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.317.617/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO OCULTO. DECADÊNCIA INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL A PARTIR DO CONHECIMENTO DO VÍCIO. ENTEDIMENTO DO ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC (AgInt no REsp n.

1.918.636/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que é decenal o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, a indenização por defeito na obra, na vigência do Código Civil de 2002 (AgInt no AREsp n. 1.909.182/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022).

Agravo improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.997.908/RO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

Dessarte, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal, aplica-se, ao caso, o entendimento consolidado na Súmula 83 /STJ.

Quanto à alegação de que a demanda não visa à cobrança de eventuais valores oriundos do instrumento firmado entre as partes, mas sim à reparação pela impossibilidade de fruir dos imóveis adquiridos para locação, verifica-se ausência de prequestionamento, visto que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do referido argumento.

Assim, incide no caso o enunciado da Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo".

Nesse sentido, cito:

1. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.433.979/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 17/2/2025.)

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

(AgInt no AREsp n. 1.714.930/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 20/12/2024.)

2. Não se verifica o exame pelo Tribunal de origem, mesmo após a interposição dos embargos de declaração, da tese em torno da violação dos arts. 171 e 182 do Código Civil, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 211 /STJ, ante a ausência do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial, requisito indispensável para o acesso às instâncias excepcionais.

Acrescente-se que se o recorrente entendesse persistir algum vício no acórdão impugnado, imprescindível a alegação de violação do art. 1.022 do CPC quando da interposição do recurso especial com fundamento na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Por fim, não é possível conhecer do recurso quanto à alegação de que o termo inicial da contagem do prazo prescricional remonta à data do conhecimento inequívoco da problemática envolvendo a causa de pedir (contaminação de solo), e não à data do encerramento do Inquérito Civil.

Com efeito, o Tribunal de origem, mediante a análise das peculiaridades afetas ao caso dos autos, reconheceu como o termo inicial a finalização do inquérito sobre a situação do imóvel. Alterar o referido entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.531.567 / RS

Número Registro: 2023/0456067-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00106231620178216001 0010623162017821600150005981820178211001 106231620178216001
10623162017821600150005981820178211001 50005981820178211001 51083918520228217000

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRF S.A.

ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066

AGRAVANTE : ANDREA CAMOZZATO

ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256

AGRAVADO : ANDREA CAMOZZATO

ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256

AGRAVADO : BRF S.A.

ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRF S.A.

ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066

AGRAVADO : ANDREA CAMOZZATO

ADVOGADO : JOSÉ MAURÍCIO FREITAS CZUBINSKI - RS064256

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025