



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721306 - DF(2024/0305249-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CRISTIANO NASCIMENTO SANTOS
AGRAVANTE : SILVIA REGINA FERREIRA SILVA SANTOS
ADVOGADO : THIAGO DINIZ SEIXAS - DF019345
AGRAVADO : MARIA DAS DORES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : ADAMO MACHADO DE OLIVEIRA - DF038027

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. INEXISTENTE. DIREITO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES EM IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. PRETENSÃO DE REANÁLISE DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Os embargos de declaração têm como objetivo sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (CPC, art. 1.022). É inadmissível a sua oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas na decisão embargada, já que não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.

2. A prescrição trienal para reparação de danos inicia-se no momento em que a parte tem ciência da lesão ao seu direito (teoria da *actio nata*). No caso, a reforma do acórdão recorrido, quanto à ciência da lesão, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. A análise do acórdão recorrido revela que a questão controvertida, a saber, a data em que foram erigidas as construções apontadas na licitação, é de natureza fático-probatória e envolve interpretação de cláusulas contratuais, o que inviabiliza o exame em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721306 - DF(2024/0305249-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CRISTIANO NASCIMENTO SANTOS
AGRAVANTE : SILVIA REGINA FERREIRA SILVA SANTOS
ADVOGADO : THIAGO DINIZ SEIXAS - DF019345
AGRAVADO : MARIA DAS DORES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA - MICROEMPRESA
ADVOGADO : ADAMO MACHADO DE OLIVEIRA - DF038027

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. INEXISTENTE. DIREITO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES EM IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. PRETENSÃO DE REANÁLISE DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Os embargos de declaração têm como objetivo sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (CPC, art. 1.022). É inadmissível a sua oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas na decisão embargada, já que não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.

2. A prescrição trienal para reparação de danos inicia-se no momento em que a parte tem ciência da lesão ao seu direito (teoria da *actio nata*). No caso, a reforma do acórdão recorrido, quanto à ciência da lesão, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. A análise do acórdão recorrido revela que a questão controvertida, a saber, a data em que foram erigidas as construções apontadas na licitação, é de natureza fático-probatória e envolve interpretação de cláusulas contratuais, o que inviabiliza o exame em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por CRISTIANO NASCIMENTO SANTOS e SILVIA REGINA FERREIRA SILVA SANTOS contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

"APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DE JUSTIÇA. REJEITADA. PREJUDICIAL. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. MÉRITO.

INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO E BENFEITORIAS. DEVIDA. DIREITO DE RETENÇÃO. RECONHECIDO. RECURSOS CONHECIDOS. RECURSO DA AUTORA PROVIDO. RECURSO DOS REQUERIDOS NÃO PROVIDO. 1. No que se refere à concessão do benefício de assistência judiciária gratuita, o magistrado somente pode indeferir o pedido caso restem elementos nos autos que evidenciem a possibilidade de pagamento das custas pela parte. 1.1. Impugnada a gratuidade de justiça concedida sem a indicação de qualquer elemento nos autos que ateste a capacidade econômica da autora, impõem-se a manutenção do benefício. Preliminar afastada. 2. Em regra, o início do prazo prescricional surge com a pretensão, que nasce com a violação do direito subjetivo. Segundo o princípio da actio nata, o prazo prescricional somente se inicia quando a pretensão pode ser exercida. 2.1. Não há que se falar na prescrição da pretensão indenizatória por acessões e benfeitorias realizadas em terreno se o imóvel ainda é ocupado pela pessoa a ser indenizada. Prejudicial de mérito afastada. 3. O artigo 1.255 do Código Civil prevê direito à indenização àquele que, de boa-fé, edifica em terreno alheio. Nesse mesmo sentido, o artigo 1.219 prevê o direito à indenização e o direito de retenção àquele que realiza, de boa-fé, benfeitorias úteis ou necessárias. 4. A extinção do contrato de concessão de direito real de uso não implica má-fé do ocupante que seguiu no terreno com conhecimento da Terracap. 4.1. O ocupante que edificou de boa-fé em terreno posteriormente licitado e arrematado tem direito a indenização pelas edificações e direito de retenção até o efetivo pagamento. Indevido a sua condenação ao pagamento de aluguéis. 5. Preliminar rejeitada. Prejudicial de mérito rejeitada. Recursos conhecidos. Recurso da autora provido. Recurso dos requeridos não provido. " (e-STJ, fls. 392-393).

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil e art. 93, IX da CF, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, já que o acórdão não teria enfrentado tese de má-fé da ocupante por edificações em período de inadimplência e por obras sem alvará, o que poderia alterar o resultado do julgamento.

(ii) art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, pois a pretensão indenizatória por benfeitorias/acessões fundamentada em enriquecimento sem causa estaria prescrita em três anos, contados do registro (2017) da aquisição do imóvel pelos recorrentes, tendo a ação sido proposta apenas em 2021.

(iii) art. 1.255, parágrafo único, do Código Civil, pois, subsidiariamente, se o valor das acessões excedesse consideravelmente o valor do terreno, ter-se-ia aplicado a regra de aquisição da propriedade do solo pelo edificante de boa-fé mediante indenização judicial, sendo possível sua incidência no caso por se tratar de terreno já particular.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 483-500).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, MARIA DAS DORES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA - ME ajuizou ação de indenização por benfeitorias contra CRISTIANO NASCIMENTO SANTOS e SILVIA REGINA FERREIRA SILVA SANTOS, alegando ter ocupado, de boa-fé, o lote da TERRACAP desde 2000, no qual edificou loja térrea e dois apartamentos, e que, após a rescisão do contrato e a licitação pública de 2017, os réus arremataram apenas a "terra nua", cientes da existência de edificações e da necessidade de indenizá-las conforme edital e minuta de escritura. Requereu a condenação dos réus ao pagamento das benfeitorias avaliadas e a gratuidade de justiça.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos principais para condenar os réus ao pagamento de **R\$558.714,00** pelas benfeitorias, com correção pelo INPC desde 09/12/2022 e juros de 1% ao mês desde a citação, e parcialmente procedente a reconvenção para imitar os réus na posse e condenar a autora ao pagamento de aluguel mensal de R\$3.800,00 desde março de 2019 até a imissão, além de honorários e compensação de obrigações (e-STJ, fls. 324-331).

No acórdão, a Turma conheceu ambos os recursos, deu provimento ao da autora e negou provimento ao dos réus, mantendo a indenização pelas benfeitorias, rejeitando a prescrição e reconhecendo o direito de retenção do imóvel pela autora até o pagamento, com o consequente afastamento da condenação ao pagamento de aluguéis, além da manutenção da gratuidade de justiça e majoração de honorários conforme § 11 do art. 85 do CPC (e-STJ, fls. 392-400).

Agravo em recurso especial.

Registre-se presentes os pressupostos de conhecimento do agravo, de tal modo que passa-se à análise do recurso especial.

Recurso especial.

1. O recurso especial não comporta provimento quanto à alegada ofensa aos artigos 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil, porquanto não configura violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que, embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Com efeito, o eg. TJDFt concluiu que a necessidade de indenização das benfeitorias edificadas constou no edital de licitação (sendo, portanto, a ele anteriores) e expressamente declarou a boa-fé da recorrida, em decorrência de ter sido cessionária de direito real de uso, inobstante o alegado inadimplemento de obrigações por parte da recorrida perante o GDF - decidindo o ponto.

Confira-se os seguintes trechos, extraídos do acórdão:

"A autora interpôs Apelação no ID 52106628.

Alega que ocupou e edificou o imóvel na vigência de contrato de concessão de direito real de uso com opção de compra firmado com a Terracap, (...).

(...)

Também inconformados com a sentença, os requeridos interpuseram a Apelação de ID 52106629.

Alegam indevida a indenização pelas edificações, uma vez que foram realizadas após a extinção do contrato de concessão de direito real de uso, de modo que foram feitas em má-fé. Subsidiariamente, alegam que eventual indenização deve se limitar aos gastos comprovados nos autos, ou apenas ao montante das construções e não seu valor de mercado.

(...)

Os requeridos alegam que a autora não tem direito à indenização pelas edificações realizadas no imóvel, apontando que foram realizadas de má-fé e que não há comprovação dos gastos.

Por seu lado, a autora alega direito de retenção do imóvel até o pagamento das edificações realizadas. Alega indevida a condenação ao pagamento de aluguéis aos requeridos.

(...) é reconhecido o direito à indenização devida, assim como o direito de retenção do bem até o pagamento aquele que, de boa-fé, edificou em terreno alheio ou realizou benfeitorias.

No caso em tela, a boa-fé da ocupante do imóvel não é afastada pela extinção do contrato de concessão de direito real de uso. Assim, tendo as edificações sido realizadas em boa-fé, devem ser indenizadas.

Verifica-se, ademais, que no edital da licitação consta expressamente a informação de que o imóvel arrematado pelos requeridos se trata de 'imóveis com obstrução e/ou ocupados e/ou edificados' e, no caso específico em comento, consta a informação que 'item 5: ocupado por edificação de alvenaria, composta de térreo mais 01 (um) pavimento' (ID 52105749).

Portanto, ao arrematarem o bem, os adquirentes estão cientes da existência de edificações a serem indenizadas ou negociadas com terceiros diversos da Terracap. Nesse sentido, o afastamento da obrigação de indenizar configuraria enriquecimento ilícito dos adquirentes, que devem à Terracap o valor relativo apenas ao terreno, sem considerar acessões e benfeitorias nele existentes.

Quanto à comprovação de gastos, trata-se de documentação desnecessária para a condenação ao pagamento de indenização, mormente a existência de laudo pericial com indicação do valor." (e-STJ, fls. 394-399) G. n.

Ademais, colhe-se do acórdão que decidiu os embargos de declaração:

"2.2. Omissão

a) Má-fé

*Indicam os embargantes a ocorrência de omissão quanto à análise da tese defensiva de configuração da má-fé da autora ao argumento de que a construção foi feita quando ela já estava inadimplente com o GDF, **bem como quanto à construção sem o devido alvará.***

Razão não lhes assiste.

O acórdão construiu fundamento legal e com base nos documentos do edital do DF para reconhecer a boa-fé da autora concluindo que extinção do contrato de concessão do direito real de uso não afasta a boa-fé da ocupante do imóvel, bem como que o edital indicava expressamente a existência de edificação de alvenaria composta de térreo mais um pavimento, ressaltando, inclusive, a desnecessidade de comprovação dos gastos com a construção, porquanto o valor da construção foi indicado pelo laudo pericial. " (e-STJ, fls. 439-440) G. n.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g. n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OFENSA AO DISPOSTO NOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. JUNTADA DE DOCUMENTO NOVO. IMPOSSIBILIDADE POR SE TRATAR DE RECURSO DE COGNIÇÃO LIMITADA AS QUESTÕES ABORDADAS PELA DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO NOS MOLDES LEGAIS. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. Não viola o disposto nos arts. 489 e 1.022 do CPC o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. A ausência de impugnação específica quanto ao argumento de que não se pode juntar documento novo em agravo de instrumento por se tratar de recurso adstrito a apreciação das questões abordadas expressamente na decisão agravada, atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF.

3. Alterar o decidido pelo v. acórdão recorrido no que se refere a tese de impenhorabilidade do bem de família exige, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

4. A ausência de similitude fática entre os acórdãos confrontados inviabiliza o conhecimento do apelo nobre interposto com base na alínea c do permissivo constitucional. Precedentes.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e não provido" (AREsp n. 2.936.715/DF, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025, g. n.)

Ademais, frise-se que o Tribunal *a quo* não está obrigado a examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, mas tão somente as

questões que pudessem infirmar a sua decisão, essenciais ao deslinde da controvérsia. AgInt no REsp n. 2.073.635/MG, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 2/10/2024; EDcl no AgInt no AREsp n. 156.220/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 20/2/2018, DJe de 27/2/2018.

Esse não é o caso, todavia, da arguição de inexistência do dever de indenizar as acessões, pela não apresentação do alvará da obra, vez que embora existente jurisprudência neste sentido, ela se restringe aos casos em que há evidente impossibilidade de regularização das construções, que precisariam ser demolidas - não sendo esse o caso dos autos, cujo valor da construção erigida, consistente em loja e dois apartamentos, totalizando-se 270m2 de área construída, foi apurado em perícia.

No que se refere à indicada violação ao artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, tal não pode ser enfrentada, pois o STJ não pode invadir competência do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. NA ORIGEM. CONSTITUCIONAL. HAITIANOS. INGRESSO EM TERRITÓRIO NACIONAL SEM EXIGÊNCIA DE VISTO. REUNIÃO FAMILIAR. NÃO INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. 1. A 2ª SEÇÃO UNIFORMIZOU A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE NO SENTIDO DE QUE O VISTO PARA ENTRADA E PERMANÊNCIA NO BRASIL CONSTITUI ATO ADMINISTRATIVO DISCRICIONÁRIO DE COMPETÊNCIA DO PODER EXECUTIVO, SENDO QUE NÃO CABE AO JUDICIÁRIO INTERFERIR NA POLÍTICA MIGRATÓRIA. 2. APELAÇÃO IMPROVIDA. NESTA CORTE NÃO SE CONHECEU DO RECURSO. AGRAVO INTERNO. ANÁLISE DAS ALEGAÇÕES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO AINDA QUE POR OUTROS FUNDAMENTOS. (...)

III - No que trata da alegada violação dos arts. 1º, III; 3º, I e IV; 4º, II e IX e 227, todos da Constituição Federal, é forçoso esclarecer que é vedado a esta Corte, na via do recurso especial, apreciar eventual ofensa à matéria constitucional, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal. Precedentes: EDcl nos EDcl no AgRg no AREsp n. 575.787/DF, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017; AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.677.316/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe 14/12/2017; EDcl no AgInt no REsp n. 1.294.078/DF, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 28/11/2017, DJe 5/12/2017.

VIII - Agravo interno improvido" (AgInt no REsp n. 2.118.857/SC, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024, g. n.)

2. Os recorrentes alegam violação do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, sustentando que a pretensão indenizatória por benfeitorias/acessões, fundada em enriquecimento sem causa, estaria sujeita ao prazo prescricional de três anos, contado do registro da aquisição do imóvel pelos recorrentes (2017), tendo a demanda sido ajuizada apenas em 2021.

Ao analisar a prejudicial de mérito quanto à ocorrência da prescrição, o acórdão do TJDFT afastou a sua declaração, por entender que o prazo prescricional teria início somente a partir da **perda da posse**, exercida de forma direta e/ou indireta, sobre o terreno em que foram erigidas as construções.

Verifique-se:

"Em regra, o início do prazo prescricional surge com a pretensão, que nasce com a violação do direito subjetivo. Esse é o teor do Enunciado n.º.14 da I Jornada de Direito Civil:

1. O início do prazo prescricional ocorre com o surgimento da pretensão, que decorre da exigibilidade do direito subjetivo;

Entretanto, segundo o princípio da actio nata, o prazo prescricional somente se inicia quando a pretensão pode ser exercida. Sobre a questão, há um brocardo latino que diz: 'contra non valentem agere non currit praescriptio', ou seja, 'a prescrição não corre contra quem não pode agir'.

No caso dos autos, verifica-se que a autora ainda ocupa, direta ou indiretamente, o imóvel. Assim, por estar ainda beneficiando-se das acessões e benfeitorias ali erigidas, não há que se falar na prescrição de sua pretensão de, uma vez obrigada a desocupar o local, se ver indenizada pelas melhorias realizadas.

Assim, não há que se falar em prescrição." (e-STJ, fls. 397-398).

Nos embargos de declaração, reforçou-se o fundamento, tendo-se em vista que ainda não tinha ocorrido a violação do direito subjetivo porquanto a autora ainda ocupava o imóvel objeto do pedido de indenização.

Confira-se:

"Note-se que reconhecer o direito de indenização, com o consequente direito de retenção, não equivale a eternizar o termo inicial do prazo prescricional, inclusive porque os réus permaneceram inertes quanto à imissão da posse do bem desde a sua aquisição ocorrida em 2017, tendo-a requerido apenas em sede de reconvenção em outubro de 2021. Nessa perspectiva, não podem os réus se valerem da própria inércia e torpeza para ver prescrita uma obrigação que tinham conhecimento desde a aquisição do imóvel, que é a devida indenização das construções existentes no terreno adquirido. Assim, não há que se falar em contradição no julgado" (e-STJ, fls. 439).

O recurso não pode ser conhecido.

Conforme orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, o termo inicial da prescrição observa o princípio da *actio nata*, de modo que o prazo passa a correr a partir do conhecimento da violação ao direito.

No caso, o Tribunal de origem entendeu que a contagem do prazo nem mesmo teria se iniciado, pois que se daria a partir da data em que a recorrida efetivamente perdesse a posse do imóvel, tendo destacado que o pedido de imissão foi realizado apenas em 2021.

Certamente, a averbação da aquisição do bem na matrícula do imóvel cria a presunção de conhecimento de terceiros acerca de seu conteúdo, que em alguns casos, como na venda posterior em fraude à execução, é tida como absoluta, mas que no presente, deve ser entendida como relativa. Isso, pois, não se pode perder de vista as peculiaridades do presente caso, em que o registro foi alterado em decorrência de licitação para compra e o imóvel foi transferido diretamente da União para os compradores.

O data do registro somente poderia ser considerada como determinante se ausentes elementos outros, que indicasse uma data diferente para o conhecimento efetivo, pelo terceiro, da lesão ao seu direito. REsp n. 546.077/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/2/2006, DJ de 13/11/2006, p. 243.

Nessas circunstâncias, a análise do conhecimento suficiente da situação para a propositura da ação por parte da recorrida - e, portanto, para se fixar o início do prazo da prescrição, de acordo com a teoria da *actio nata* - é fática, não podendo se fixar, nesta instância especial, se teria ocorrido já em 2017, mediante a modificação do registro, ou somente em 2021, com o conhecimento do pedido de imissão na posse; ou mesmo em 2020, como havia entendido o il. Juízo sentenciante (e-STJ fl. 326).

Eis que a alteração desse entendimento exigiria reexame do conjunto fático-probatório - isto é, dependeria da reanálise das circunstâncias e documentos envolvidos na aquisição do terreno e na própria licitação, bem como, naqueles que instruíram as lide entre as partes -, providência vedada na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E/OU INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO SURPRESA NÃO EVIDENCIADA. CONTRADITÓRIO PRÉVIO DA MATÉRIA CONFIGURADO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. ACTIO NATA. MOMENTO DA CIÊNCIA DA LESÃO. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA TRANSITADA EM JULGADO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "Inexiste violação ao princípio da vedação à decisão surpresa quando os atos judiciais são submetidos ao contraditório" (AgInt no REsp 1.929.887/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 08/06/2021, DJe de 10/06/2021).

2. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o prazo prescricional tem o seu termo inicial regido pelo princípio da actio nata, ou seja, a fluência do prazo tem início com o conhecimento da lesão ao direito. Precedentes.

3. Na hipótese, a Corte local entendeu pela contagem do prazo prescricional a partir da data da perda da posse do imóvel pelo agravante, quando teve conhecimento inequívoco da violação do seu alegado direito e poderia requerer judicialmente a indenização pelas benfeitorias realizadas. A pretensão de revisar tal entendimento demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

4. O Tribunal de origem concluiu pela impossibilidade de analisar a questão relativa à arrematação por preço vil, uma vez que a questão já fora decidida, estando, portanto, coberta pelo manto da coisa julgada. A modificação de tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp n. 1.769.621/PR, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe de 1/12/2021 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. 2. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. ACTIO NATA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ILÍCITO. PRECEDENTES. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. 3. RESPONSABILIDADE CARACTERIZADA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS. REVISÃO OBSTADA PELA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. 4. PRETENSÃO DE

RECONHECIMENTO DE SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. 5. 5. HONORÁRIOS RECURSAIS NO AGRAVO INTERNO. DESCABIMENTO. 6. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência desta Corte Superior dispõe no sentido de que o cômputo do prazo prescricional tem início apenas no momento em que o titular do direito subjetivo violado possui conhecimento notório do fato e da extensão de suas consequências, segundo o princípio da actio nata.

3. Além disso, a revisão das conclusões estaduais (acerca do termo inicial da contagem do prazo prescricional e da caracterização da responsabilidade da agravante, tendo em vista a ausência de comprovação dos serviços prestados) demandaria, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice disposto na Súmula 7/STJ.

4. Importante destacar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes são questões que não comportam exame no âmbito do recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

5. Não cabe a condenação ao pagamento de honorários advocatícios recursais no âmbito do agravo interno, conforme os critérios definidos pela Terceira Turma deste Tribunal Superior - EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, desta relatoria, julgado em 4/4/2017, DJe de 8/5/2017.

6. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp n. 1.473.276/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/9/2019, DJe de 19/9/2019 - g. n.)

Deste modo, a pretensão de que se declare que a ciência inequívoca da recorrida teria se dado já em 2017 não pode ser conhecida, haja vista que incompatível com o rito do recurso especial, em que o reexame do arcabouço fático-probatório é vedado.

3. Ademais, também não se admite o apelo especial quanto ao alegado malferimento do artigo 1.255, parágrafo único, do Código Civil, pois o eg. TJDF, após exame minucioso do acervo fático-probatório, firmou entendimento de que a aplicação do parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil, na hipótese, conduziria à conclusão de que teria ocorrido a aquisição da propriedade do solo pela ocupante (durante o período em que gozava de cessão de direito real de uso), solução inviável ao caso, dado que a aquisição de terrenos do Distrito Federal depende de licitação.

Observa-se do acórdão proferido em sede de embargos de declaração pelo TJDF :

"O acórdão construiu fundamento legal e com base nos documentos do edital do DF para reconhecer a boa-fé da autora concluindo que extinção do contrato de concessão do direito real de uso não afasta a boa-fé da ocupante do imóvel, bem como que o edital indicava expressamente a existência de edificação de alvenaria composta de térreo mais um pavimento, ressaltando, inclusive, a desnecessidade de comprovação dos gastos com a construção, porquanto o valor da construção foi indicado pelo laudo pericial. (...) Com efeito, a pretendida aplicação do parágrafo único do artigo 1.255 do Código Civil importaria à autora, ora embargada, a aquisição da propriedade do solo, que sequer pode ser viabilizada em processo judicial entre os particulares, tendo em vista que a aquisição dos terrenos do DF deve ser precedida de licitação. Note-se que o artigo é expresso ao indicar que aquele que edificou

de boa-fé adquirirá a propriedade do solo, mediante o pagamento de indenização fixada judicialmente, se a construção exceder consideravelmente o valor do terreno e não houver acordo" (e-STJ, fls. 439-440) G. n.

A tese não pode ser conhecida.

A desconstituição desses fundamentos, como pretendido pelo recorrente, esbarra no enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior orienta-se no sentido da impossibilidade de aquisição originária de bens públicos. A esse respeito, dentro de suas próprias circunstâncias, cf. AgInt no AREsp n. 1.648.968/CE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/2024, DJEN de 6/12/2024.

Portanto, inviável a análise da tese disposta no recurso especial, de incidência do art. 1.255, parágrafo único, uma vez que somente seria admissível se as construções tivessem sido erigidas quando o terreno fosse particular, o que somente se deu em outubro de 2017.

No que diz respeito às construções e no tempo em que teriam sido erigidas, o Tribunal estadual assentou que constavam descritas no edital da licitação para a venda (e, portanto, eram a ele anteriores), de tal sorte que modificar esse entendimento, para declarar que foram construídas posteriormente, implicaria a necessidade de reinterpretação do instrumento, bem como, de revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providências essas, todavia, incompatíveis com o rito do recurso especial, por incidência da Súmula n.º 5/STJ ("*A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*") e da Súmula n.º 7/STJ ("*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*").

Nesse sentido, na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: AgInt no AREsp n. 2.446.933/SP, relator MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024; AgInt no AREsp n. 1.786.557/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 11/9/2023, DJe de 19/9/2023; AgInt no AREsp n. 1.842.684/ES, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.

Ademais, a tese é incompatível com a própria participação na licitação, para aquisição do terreno sabidamente obstruído, e com as pretensões exercidas em reconvenção, de arbitramento de alugueres e imissão na posse, a atrair o princípio da vedação ao comportamento contraditório (*nemo potest venire contra factum proprium*), derivado da boa-fé objetiva.

4. Dispositivo.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Em razão da incidência do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários sucumbenciais de 15% para 16% do valor atualizado da condenação na ação principal; e, na reconvenção, majoro-os de 10% para 11% do valor atualizado da causa.

É o Voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.721.306 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0305249-1

Número de Origem:
07134206720218070020

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CRISTIANO NASCIMENTO SANTOS

AGRAVANTE : SILVIA REGINA FERREIRA SILVA SANTOS

ADVOGADO : THIAGO DINIZ SEIXAS - DF019345

AGRAVADO : MARIA DAS DORES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA -
MICROEMPRESA

ADVOGADO : ADAMO MACHADO DE OLIVEIRA - DF038027

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026