



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2327307 - RJ(2023/0089246-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO  
**PROCURADORA** : CLAUDIA MARIA MONTEIRO DE CASTRO STERNICK - RJ055295  
**AGRAVANTE** : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADOS** : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545  
WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA - DF062745  
**AGRAVADO** : GUILHERMINA GUILHERME MEDEIROS  
**ADVOGADOS** : CARLOS EDUARDO COELHO GUIMARÃES CARVALHO - RJ061336  
CARLOS ALBERTO ALVES CARNEIRO - RJ075290  
RODRIGO AYRES MARTINS DE OLIVEIRA - RJ100391  
FÁBIO FARIAS CAMPISTA - RJ097573  
EDUARDO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ MARTINS - RJ138031  
**AGRAVADO** : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADOS** : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545  
WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA - DF062745  
**INTERES.** : ZX ADMINISTRACAO E INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE DEPÓSITO DO PREÇO. CONCURSO DE CREDORES. PREFERÊNCIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A indisponibilidade de bens decretada em ação civil pública não se equipara à penhora, pois possui natureza acautelatória, e não expropriatória, não instaurando concurso de credores.

2. A dispensa de depósito do preço da arrematação, prevista no art. 892, § 1º, do CPC, aplica-se apenas quando a execução se processa no interesse exclusivo do credor arrematante, sendo afastada em caso de pluralidade de credores com direitos de preferência sobre o produto da alienação.

3. O crédito tributário municipal (IPTU), por sua natureza *propter rem*, sub-roga-se no preço da arrematação, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e possui preferência sobre outros créditos, nos termos do art. 186 do CTN.

4. A decisão que dispensou a exequente-arrematante do depósito do preço violou os dispositivos legais que garantem a preferência do crédito tributário, sendo necessário o depósito para instauração do concurso de credores e observância da ordem de preferência.

5. Agravo do GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA conhecido e desprovido; agravo do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO conhecido e parcialmente provido, para determinar o depósito do preço da arrematação e instauração do concurso de credores.

### **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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2327307 - RJ(2023/0089246-6)**

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO**  
**PROCURADORA : CLAUDIA MARIA MONTEIRO DE CASTRO STERNICK - RJ055295**  
**AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545**  
**WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA - DF062745**  
**AGRAVADO : GUILHERMINA GUILHERME MEDEIROS**  
**ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO COELHO GUIMARÃES CARVALHO - RJ061336**  
**CARLOS ALBERTO ALVES CARNEIRO - RJ075290**  
**RODRIGO AYRES MARTINS DE OLIVEIRA - RJ100391**  
**FÁBIO FARIAS CAMPISTA - RJ097573**  
**EDUARDO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ MARTINS - RJ138031**  
**AGRAVADO : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545**  
**WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA - DF062745**  
**INTERES. : ZX ADMINISTRACAO E INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA**

### **EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE DEPÓSITO DO PREÇO. CONCURSO DE CREDORES. PREFERÊNCIA DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A indisponibilidade de bens decretada em ação civil pública não se equipara à penhora, pois possui natureza acautelatória, e não expropriatória, não instaurando concurso de credores.

2. A dispensa de depósito do preço da arrematação, prevista no art. 892, § 1º, do CPC, aplica-se apenas quando a execução se processa no interesse exclusivo do credor arrematante, sendo afastada em caso de pluralidade de credores com direitos de preferência sobre o produto da alienação.

3. O crédito tributário municipal (IPTU), por sua natureza *propter rem*, sub-roga-se no preço da arrematação, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e possui preferência sobre outros créditos, nos termos do art. 186 do CTN.

4. A decisão que dispensou a exequente-arrematante do depósito do preço violou os dispositivos legais que garantem a preferência do crédito tributário, sendo necessário o depósito para instauração do concurso de credores e observância da ordem de preferência.

5. Agravo do GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA conhecido e desprovido; agravo do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO conhecido e parcialmente provido, para determinar o depósito do preço da arrematação e instauração do concurso de credores.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e de agravo em recurso especial interposto por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, tendo por substrato acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fls. 120-121):

*"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PERDAS E DANOS, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE HOMOLOGA A ARREMATAÇÃO. INSURGE-SE A PARTE AGRAVANTE ALEGANDO O CONCURSO DE CREDITORES E A OBRIGATORIEDADE DE EXIBIÇÃO DO PREÇO PELO ARREMATANTE. DESPROVIMENTO. CONSTATA-SE DOS AUTOS QUE A PRÓPRIA CREDORA ARREMATOU O IMÓVEL VALENDO-SE DO SEU DIREITO DE CRÉDITO NA FORMA DO QUE DISPÕE O ART. 892, § 1º DO CPC. OBSERVA-SE DO RÍ DO IMÓVEL ARREMATADO A EXISTÊNCIA DA PENHORA DA EXEQUENTE E INDISPONIBILIDADE GERADA POR AÇÃO DA 12ª VARA FEDERAL DE SÃO PAULO. ENTRETANTO, A QUESTÃO DA INDISPONIBILIDADE JÁ FOI ENFRENTADA NOS AUTOS DO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0017450- 29.2015.8.19.0000, TENDO SIDO DECIDIDO QUE O DECRETO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS “NÃO POSSUI NATUREZA EXPROPRIATÓRIA, TAMPOUCO SE CONFUNDE COM PENHORA, ATÉ PORQUE SE TRATA DE ATO PREPARATÓRIO, NÃO OBSTANDO, ASSIM, QUE SOBRE O PATRIMÔNIO DECLARADO INDISPONÍVEL RECAIA PENHORA E SEJA O BEM LEVADO À HASTA PÚBLICA”. O AGRAVO FOI PROVIDO A FIM DE SE POSSIBILITAR A HASTA PÚBLICA DO IMÓVEL PENHORADO. NESTE DIAPASÃO, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM CONCURSO DE CREDITORES, POIS A ÚNICA PENHORA CONSTANTE DO REGISTRO DO IMÓVEL EM DISCUSSÃO É A DETERMINADA PELO JUÍZO PROCESSANTE. DESSE MODO, DEMONSTRADA A AUSÊNCIA DE OUTRAS PENHORAS SOBRE O BEM ARREMATADO, DESCABIDO SE APRESENTA OBRIGAR O ÚNICO CREDOR E ARREMATANTE DO BEM A EXIBIR O PREÇO. ENTENDIMENTO DO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO."*

Os embargos de declaração opostos por GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 209-215) e os embargos de declaração opostos pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO também o foram (e-STJ, fls. 216-223).

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

**(i) arts. 1.022 do CPC/2015 e 489, § 1º, IV, do CPC/2015**, pois teria havido omissão e negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão não teria enfrentado argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão, notadamente quanto à necessidade de exibição do preço na arrematação e à existência de credor anterior e preferencial.

**(ii) art. 892, § 1º, do CPC/2015**, pois não se poderia dispensar a exibição do preço pela exequente-arrematante, já que ela não seria a única credora, existindo, segundo sustenta, crédito anterior e preferencial, de modo que a arrematação com crédito teria sido maculada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 431-433).

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

Ademais, quanto ao agravo em recurso especial interposto por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

**(i) arts. 1.022, parágrafo único, II, do CPC/2015, e 489, II e § 1º, III e IV, do CPC/2015**, pois teria havido omissão e ausência de fundamentação adequada, já que o acórdão não teria enfrentado a instauração do concurso de credores e a necessidade de depósito do preço pela exequente-arrematante.

**(ii) art. 908 do CPC/2015 c/c arts. 130, parágrafo único, e 186 do CTN**, pois seria imprescindível o depósito do preço e a observância da ordem de preferência, dado que o crédito tributário municipal (IPTU) teria preferência no concurso singular, devendo ser satisfeito sobre o produto da arrematação.

**(iii) art. 892, § 1º, do CPC/2015**, pois não se poderia aplicar a dispensa de exibição do preço à exequente-arrematante, uma vez que não seria a única credora, havendo pluralidade de credores e preferência legal do crédito tributário, o que teria exigido o depósito do valor ofertado.

Não foram apresentadas contrarrazões.

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, o agravante sustentou que a arrematação do apartamento 1607 pela exequente, com crédito e sem exibição do preço, violaria o art. 892, § 1º, do CPC, pois não seria a única credora em razão da indisponibilidade averbada pela 12ª Vara Federal de São Paulo; alegou, ainda, mácula ao concurso de credores (art. 908 do CPC), com necessidade de depósito integral do preço para resguardar preferências, além de requerer efeito suspensivo para impedir a expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse, e, no mérito, a nulidade da arrematação e a instauração do concurso de credores.

No primeiro acórdão, proferido no Agravo de Instrumento nº 0017450-29.2015.8.19.0000, decidiu-se que o decreto de indisponibilidade em ação civil pública possui natureza acautelatória e não expropriatória, não se confundindo com penhora, e não obsta que sobre o patrimônio declarado indisponível recaia penhora e o bem seja levado à hasta pública; por isso, reformou-se a decisão para possibilitar o leilão do bem penhorado, com referência a precedentes do STJ e do TJRJ (e-STJ, fls. 93-98).

No acórdão recorrido do Agravo de Instrumento n.º 0056268-40.2021.8.19.0000, conheceu-se do recurso e negou-se-lhe provimento, assentando que a credora arrematou o bem se valendo de seu crédito, nos termos do art. 892, § 1º, do CPC, e que não haveria concurso de credores, pois a única penhora constante do registro seria a determinada pelo juízo processante; ademais, todos os interessados, inclusive a 12ª Vara Federal de São Paulo, teriam sido intimados e permanecido inertes, sendo descabida a exigência de exibição do preço do único credor e arrematante, à luz de precedentes do STJ (e-STJ, fls. 120-131).

Considerando a conexão entre as matérias versadas em ambos os recursos, que se voltam contra o mesmo acórdão e decisões correlatas, passo à análise conjunta dos agravos.

### **I - Do Agravo em Recurso Especial de GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

(i) O recorrente sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao rejeitar os embargos de declaração sem se manifestar sobre pontos reputados essenciais ao deslinde da controvérsia, especificamente a necessidade de exibição do preço pela arrematante diante da existência de credor anterior e preferencial.

Contudo, da análise do acórdão recorrido e da decisão que apreciou os aclaratórios, verifica-se que a Corte estadual, embora de forma contrária aos interesses do recorrente, examinou a questão central. O julgado fundamentou sua conclusão na premissa de que a exequente seria a única credora com *penhora* registrada sobre o imóvel, distinguindo a natureza da indisponibilidade averbada pela Justiça Federal, que não teria caráter expropriatório e, portanto, não instauraria o concurso de credores. O acórdão de fls. 120-131 consignou expressamente que (e-STJ, fls. 128-129):

*"Neste diapasão, não há que se falar em concurso de credores, pois a única penhora constante do registro do imóvel em discussão é a determinada pelo Juízo processante. Com bem salientado na decisão agravada, todos os*

*interessados foram devidamente intimados a se manifestarem nos autos, inclusive a 12ª Vara Federal de São Paulo, e mantiveram-se inertes. Desse modo, demonstrada a ausência de outras penhoras sobre o bem arrematado, descabido se apresenta obrigar o único credor e arrematante do bem a exibir o preço."*

Ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal *a quo* reiterou que todos os pontos necessários ao julgamento foram objeto de análise, afirmando que eventual inconformismo com o mérito da decisão deveria ser veiculado por meio de recurso próprio, o que denota que a matéria foi considerada apreciada (e-STJ, fls. 208-215). Portanto, não se vislumbra a omissão apontada, mas sim uma decisão fundamentada em sentido diverso do pretendido pela parte.

Nesse sentido:

**"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.)*

**"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.**

**1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, 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. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.**

**2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.**

**3. Agravo interno desprovido."**

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

A prestação jurisdicional foi entregue, ainda que de modo sucinto, não havendo que se falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

**(ii)** No mérito, a controvérsia cinge-se a saber se a existência de uma averbação de indisponibilidade, oriunda de ação civil pública, obriga a exequente que arremata o bem a exibir

o preço, nos termos do art. 892, § 1º, do CPC. O Tribunal de origem concluiu que não, por entender que **a indisponibilidade não se equipara à penhora para fins de instauração de concurso de credores.**

As razões recursais do GRUPO OK partem da premissa de que a União Federal, beneficiária da indisponibilidade, seria "*credora anterior e preferencial*", o que afastaria a possibilidade de aplicação da dispensa de depósito. Contudo, o recurso não desenvolve a tese da preferência do crédito da União, limitando-se a afirmar sua existência. O foco da argumentação do devedor executado está na simples pluralidade de credores, independentemente da natureza ou preferência de seus créditos.

O acórdão recorrido, por sua vez, alicerçou-se em dois fundamentos centrais: a **distinção técnica entre indisponibilidade e penhora**, e a **inércia dos credores cientificados**. Para se chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pelo Tribunal *a quo* – de que a exequente era a única credora com penhora e que os demais credores não manifestaram interesse –, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, em especial as certidões de matrícula do imóvel e as comunicações processuais, a fim de verificar a natureza exata dos outros créditos e o teor das intimações realizadas. Tal procedimento é vedado em sede de recurso especial, por força do óbice da **Súmula 7 desta Corte**.

Ademais, a decisão de inadmissão do recurso especial na origem aplicou o óbice da Súmula 182 do STJ, por entender que o agravo não impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão agravada. Embora o agravante tenha se insurgido contra a aplicação das Súmulas 7 e 83, a análise de seu recurso especial revela uma argumentação que, de fato, demandaria a reinterpretação de fatos e provas para prevalecer.

É de se notar que a tese do GRUPO OK, focada na simples existência de outro credor, não prospera de forma isolada, pois o sistema processual organiza a satisfação dos créditos por meio de uma ordem de preferência. A defesa de um crédito de terceiro (União), sem que o próprio titular o faça de forma contundente nos autos e sem que o devedor demonstre um prejuízo direto e concreto com a ordem de pagamento, fragiliza a alegação de nulidade. O interesse do devedor cinge-se à correta extinção de suas obrigações, e a anulação da arrematação, neste caso, não lhe traria benefício direto, senão o prolongamento da execução.

Ademais, é certo que a jurisprudência do STJ reconhece a distinção conceitual entre penhora e indisponibilidade de bens, sendo a última um instrumento cautelar que apenas impede a livre alienação, sem retirar a posse ou a propriedade do devedor, razão pela qual não impede a expropriação (REsp n. 2.017.722/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.).

Por essas razões, o recurso especial do GRUPO OK não ultrapassa os óbices de admissibilidade, devendo ser mantida a decisão que o inadmitiu.

## **II - Do Agravo em Recurso Especial do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**



O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO impugnou especificamente os fundamentos da decisão de inadmissão. Afastou a aplicação da Súmula 83/STJ, argumentando que seu recurso não se fundou em dissídio jurisprudencial e que o acórdão recorrido estaria, na verdade, em confronto com a jurisprudência desta Corte. Refutou a incidência da Súmula 7/STJ, defendendo que a controvérsia é puramente de direito, concernente à aplicação dos arts. 892, § 1º, e 908 do CPC, e dos arts. 130 e 186 do CTN, a partir de um quadro fático incontroverso: a existência de crédito tributário de IPTU sobre o imóvel arrematado.

De fato, o recurso do Município não demanda reexame de provas. A existência do débito de IPTU e a sua natureza preferencial são questões de direito, cuja análise independe de nova incursão nos fatos da causa. O acórdão recorrido sequer mencionou o crédito tributário, focando apenas na distinção entre penhora e indisponibilidade. Portanto, superados os óbices de admissibilidade, conheço do agravo para analisar o recurso especial.

(i) O Município sustenta que o Tribunal de origem foi omissos, pois não enfrentou sua argumentação específica, apresentada na condição de terceiro interessado, acerca da preferência do crédito de IPTU e da consequente impossibilidade de dispensar o depósito do preço da arrematação.

A alegação procede.

O acórdão recorrido (e-STJ, fls. 120-131) limitou sua análise à questão da indisponibilidade decretada pela Justiça Federal, concluindo que, por não ser penhora, não instauraria o concurso de credores. Não há, em todo o julgado, uma única linha a respeito do crédito tributário municipal.

Ao julgar os embargos de declaração opostos pelo Município, a Corte estadual limitou-se a afirmar, de forma genérica, a inexistência de vícios, sem abordar a questão específica do crédito de IPTU, **que fora expressamente suscitada** (e-STJ, fls. 193-197). A decisão dos embargos (e-STJ, fls. 216-223) é uma reprodução quase idêntica daquela que julgou os aclaratórios do GRUPO OK, o que corrobora a ausência de análise do ponto específico levantado pelo ente público.

Apesar da flagrante omissão, que em tese ensejaria a anulação do acórdão por violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, a causa encontra-se madura para julgamento de mérito, sendo desnecessário o retorno dos autos à origem, em homenagem aos princípios da celeridade e da economia processual (teoria da causa madura, art. 1.013, § 3º, IV, do CPC, aplicável subsidiariamente ao recurso especial). A questão é eminentemente de direito e os fatos necessários à sua resolução estão delineados.

(ii) A controvérsia central do recurso do Município reside em definir se a existência de crédito tributário preferencial (IPTU), de natureza *propter rem*, sobre o imóvel arrematado, obsta a dispensa de exibição do preço pela exequente-arrematante, mesmo que esta seja a única credora com penhora registrada.

A resposta é afirmativa.

A regra disposta no artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, representa uma exceção à regra geral de que o preço da arrematação deve ser depositado de imediato. A *ratio* da norma é a economia processual: se o exequente é o único credor, não faz sentido obrigá-lo a depositar um valor que, ao final, retornará para si. Contudo, essa exceção só tem lugar quando a execução se processa no interesse *exclusivo* do credor arrematante.

Com efeito, a existência de pluralidade de credores, com interesses que recaem sobre o produto da alienação do bem, afasta a aplicação da referida exceção. O conceito de "credor" para fins de instauração do concurso singular (art. 908 do CPC) não se restringe àquele que possui penhora averbada. Abrange todos aqueles que detêm um título ou um direito de preferência sobre o valor a ser arrecadado, como é o caso do credor tributário.

O crédito de IPTU, por sua natureza *propter rem*, acompanha o imóvel, e, em caso de alienação judicial, sub-roga-se no respectivo preço, conforme a dicção cristalina do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional:

*"Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço."*

Adicionalmente, o art. 186 do mesmo diploma legal estabelece a preferência do crédito tributário sobre quaisquer outros, ressalvados os de natureza trabalhista ou decorrentes de acidente de trabalho.

A combinação desses dispositivos legais torna inequívoca a conclusão de que, havendo débito de IPTU - expressamente consignado no edital (e-STJ, fls. 374/376) -, o produto da arrematação constitui a garantia para sua satisfação. Dispensar o depósito do preço pela exequente-arrematante significa, na prática, frustrar a preferência legal do crédito tributário e violar a regra da sub-rogação sobre o preço. O direito do Fisco não pode ser preterido pela conveniência da credora quirografária.

O Tribunal de origem errou ao condicionar o concurso de credores à existência de múltiplas *penhoras*. A ordem de preferência estabelecida no artigo 908 do CPC independe da existência de penhora, pois se baseia na natureza do crédito. A Fazenda Pública, por força da preferência material de seu crédito, tem o direito de receber seu quinhão do produto da alienação, ainda que não tenha ajuizado execução fiscal ou penhorado o bem. A simples comunicação de sua existência nos autos da execução de terceiro é suficiente para que sua prelação seja observada.

Portanto, a decisão que dispensou a exequente-arrematante do depósito do preço, ignorando a existência e a preferência do crédito tributário municipal, violou frontalmente o disposto nos artigos 892, § 1º, e 908 do CPC/2015, bem como os artigos 130, parágrafo único, e 186 do CTN. A arrematação, em si, não é nula, mas a condição de dispensa do depósito do preço

deve ser afastada, a fim de garantir a correta aplicação do direito e o respeito à ordem de preferência dos credores.

### **III - Do Dispositivo**

Ante o exposto:

**(a)** Em relação ao Agravo em Recurso Especial de GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conheço do agravo para, nos termos do art. 932, III, do CPC, c/c a Súmula 568/STJ, negar provimento ao recurso especial, mantendo a inadmissão pelas razões expostas;

**(b)** Em relação ao Agravo em Recurso Especial do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, para, reformando o acórdão recorrido, reformar a parte da decisão de primeiro grau que dispensou a exequente-arrematante, GUILHERMINA GUILHERME MEDEIROS, de exhibir o preço da arrematação do imóvel de matrícula 217.187 do 9º RGI/RJ (apartamento 1607). Determino, por conseguinte, que a referida arrematante seja intimada a depositar em juízo o valor integral da arrematação, devidamente corrigido desde a data do leilão, no prazo a ser fixado pelo Juízo de origem, sob pena de a arrematação se tornar sem efeito, nos termos da parte final do art. 892, § 1º, do CPC. Uma vez efetuado o depósito, deverá ser instaurado o competente concurso de credores, observando-se a ordem de preferência legal, nos termos do art. 908 do CPC.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.327.307 / RJ**

Número Registro: 2023/0089246-6

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:

00562684020218190000      00787622320038190001      20030010800924      202224513039  
562684020218190000 787622320038190001

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

### **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 : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO  
PROCURADORA : CLAUDIA MARIA MONTEIRO DE CASTRO STERNICK -  
RJ055295  
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545  
WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA - DF062745  
AGRAVADO : GUILHERMINA GUILHERME MEDEIROS  
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO COELHO GUIMARÃES CARVALHO -  
RJ061336  
CARLOS ALBERTO ALVES CARNEIRO - RJ075290  
RODRIGO AYRES MARTINS DE OLIVEIRA - RJ100391  
FÁBIO FARIAS CAMPISTA - RJ097573  
EDUARDO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ MARTINS -  
RJ138031  
AGRAVADO : GRUPO OK CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADOS : GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545  
WICTOR YGOR LUCAS FIGUEIRA - DF062745

INTERES. : ZX ADMINISTRACAO E INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Brasília, 09 de março de 2026