



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881540 - RS(2025/0086775-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : COMERCIAL AGRÍCOLA ALTO URUGUAI LTDA
ADVOGADOS : LEO GATTIBONI NETO - RS117389
JOÃO CARLOS CEMBRANEL - RS033002
AGRAVADO : COAGRI - COMERCIAL AGRICOLA BARBOSA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE ARAÚJO E SILVA - RS014961
SERGIO MANOEL VIEIRA - RS059375
SERGIO DELDUQUE NOGUEIRA NOBRE - DF51726A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE. PLURALIDADE DE CREDORES. CRÉDITOS PREFERENCIAIS. DEPÓSITO DO PREÇO. OBRIGATORIEDADE. INOBSERVÂNCIA. INEFICÁCIA DO ATO. RECURSO PROVIDO.

1. A dispensa de exibição do preço é prerrogativa do credor arrematante aplicável apenas quando o seu crédito é o único a ser satisfeito, sendo o depósito providência indispensável e obrigatória sempre que houver pluralidade de penhoras ou créditos preferenciais sobre o mesmo bem.
2. O recolhimento do montante da arrematação constitui dever legal que visa garantir a organização da fila de pagamentos e a proteção do direito de preferência de terceiros, de modo que a ausência do aporte financeiro inviabiliza o concurso de credores e compromete a finalidade da execução.
3. A falta de depósito integral do preço torna a arrematação ineficaz perante os credores preteridos, não sendo admitida a convalidação do ato pelo decurso do tempo sob pena de configurar enriquecimento sem causa do arrematante em razão da valorização imobiliária ocorrida durante o período de mora.
4. Recurso provido para tornar ineficaz a arrematação.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881540 - RS(2025/0086775-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : COMERCIAL AGRÍCOLA ALTO URUGUAI LTDA
ADVOGADOS : LEO GATTIBONI NETO - RS117389
JOÃO CARLOS CEMBRANEL - RS033002
AGRAVADO : COAGRI - COMERCIAL AGRICOLA BARBOSA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE ARAÚJO E SILVA - RS014961
SERGIO MANOEL VIEIRA - RS059375
SERGIO DELDUQUE NOGUEIRA NOBRE - DF51726A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE. PLURALIDADE DE CREDORES. CRÉDITOS PREFERENCIAIS. DEPÓSITO DO PREÇO. OBRIGATORIEDADE. INOBSERVÂNCIA. INEFICÁCIA DO ATO. RECURSO PROVIDO.

1. A dispensa de exibição do preço é prerrogativa do credor arrematante aplicável apenas quando o seu crédito é o único a ser satisfeito, sendo o depósito providência indispensável e obrigatória sempre que houver pluralidade de penhoras ou créditos preferenciais sobre o mesmo bem.
2. O recolhimento do montante da arrematação constitui dever legal que visa garantir a organização da fila de pagamentos e a proteção do direito de preferência de terceiros, de modo que a ausência do aporte financeiro inviabiliza o concurso de credores e compromete a finalidade da execução.
3. A falta de depósito integral do preço torna a arrematação ineficaz perante os credores preteridos, não sendo admitida a convalidação do ato pelo decurso do tempo sob pena de configurar enriquecimento sem causa do arrematante em razão da valorização imobiliária ocorrida durante o período de mora.
4. Recurso provido para tornar ineficaz a arrematação.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMERCIAL AGRÍCOLA ALTO URUGUAI LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. LEILÃO. HIPOTECA. CRÉDITO PREFERENCIAL. EXIBIÇÃO DE PREÇO NULIDADE. HIPÓTESE DOS AUTOS EM QUE, EMBORA CABÍVEL A CONVALIDAÇÃO DA ARREMATAÇÃO EM RAZÃO DO TEMPO TRANSCORRIDO, TEM-SE QUE A EXEQUENTE TINHA A OBRIGAÇÃO LEGAL, RATIFICADA POR DECISÃO JUDICIAL ESPECÍFICA, DE DEPOSITAR O PREÇO DOS IMÓVEIS APÓS A ARREMATAÇÃO, O QUE NÃO RESTOU CUMPRIDO, O QUE ENSEJA A

SUA MORA. A FIM DE EVITAR O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA EXEQUENTE EM PREJUÍZO DA EXECUTADA, CONSIDERANDO QUE SOBRE OS DÉBITOS EXISTENTES EM FAVOR DAS CREDORAS PREFERENCIAIS ESTÃO INCIDINDO CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA DESDE AQUELA DATA, A AGRAVADA DEVERÁ EXIBIR O PREÇO DOS IMÓVEIS ACRESCIDO DOS RESPECTIVOS CONJECTÁRIOS LEGAIS. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.” (e-STJ, fls. 63-70)

Não foram opostos embargos de declaração.

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

(i) arts. 690 e 694, § 1º, II, do CPC/1973 (correspondentes aos arts. 892 e 903, § 1º, III, do CPC/2015), pois teria ocorrido o descumprimento da obrigação de depósito do valor da arrematação no prazo legal, o que deveria ensejar a nulidade ou a resolução do auto de arrematação em razão da existência de credores preferenciais;

(ii) arts. 690 e 694, § 1º, II, do CPC/1973, sob o argumento de que a convalidação da arrematação treze anos após o ato, sem o depósito do preço, afrontaria a segurança jurídica e a legislação processual, permitindo a manutenção de um ato ineficaz por tempo excessivo.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 98-107).

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

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a empresa executada interpôs agravo de instrumento alegando que a arrematante não realizou o depósito do preço de oito imóveis leiloados em maio de 2011, descumprindo o art. 690 do CPC/73 e decisão judicial que condicionava o ato ao pagamento, face à existência de credores preferenciais. A recorrente sustentou que a expedição da carta de arrematação após doze anos de inércia, sem o devido depósito, configuraria enriquecimento ilícito da exequente, visto que os imóveis valorizaram significativamente (estimados em R\$ 5.000.000,00) em relação ao valor da arrematação atualizado apenas por índices de depósitos judiciais (R\$ 977.016,75). Diante disso, sua pretensão recursal visava a declaração de nulidade ou perda de eficácia do auto de arrematação, com a realização de nova avaliação e novo leilão dos bens.

O acórdão proferido pela 19ª Câmara Cível do TJRS deu parcial provimento ao recurso, decidindo que, embora a arrematante tivesse o dever legal de exhibir o preço à época, o ato poderia ser convalidado em razão do longo tempo transcorrido e da possibilidade atual de depósito para satisfação dos créditos preferenciais remanescentes. O Colegiado fundamentou que a expressão "poderá" contida no art. 694, § 1º, II, do CPC/73 indica uma faculdade do juízo, permitindo a manutenção da arrematação em prol da eficiência processual. Contudo, para evitar

o enriquecimento sem causa da exequente, o Tribunal determinou que o valor a ser depositado seja acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA desde a data da arrematação (e-STJ, fls. 63-70).

Em sede de juízo de admissibilidade do recurso especial posteriormente interposto, a 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul decidiu por não admitir a subida do apelo à Corte Superior. A decisão fundamentou que a alteração das conclusões do acórdão, que validou a arrematação com base nas particularidades do caso concreto e na renúncia de garantias por credores hipotecários, exigiria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Tal pretensão encontrou óbice no enunciado da Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de provas em recurso especial, mantendo-se, assim, a decisão que autorizou a convalidação do leilão mediante o pagamento atualizado do preço (e-STJ, fls. 110-112).

Arts. 690 e 694, § 1º, II, do CPC/1973 (correspondentes aos arts. 892 e 903, § 1º, III, do CPC/2015)

No presente caso, o Tribunal de origem mitigou a exigência de exibição do preço da arrematação, mesmo existindo outros credores, nos seguintes termos:

“Nesse passo, ainda que, de fato, a arrematante/exequente tivesse o dever de exibir o preço à época da arrematação, entendo que o ato deve ser convalidado em razão do tempo transcorrido e da possibilidade de exibição do preço dos imóveis que ainda possuem os créditos preferenciais a serem adimplidos.” (e-STJ, fl. 69)

A dispensa de o exequente exibir o preço da arrematação constitui uma regra de simplificação procedimental voltada ao interesse do credor único. O art. 690-A, parágrafo único, do CPC/73, correspondente ao art. 892, § 1º, do CPC/2015, desonera o arrematante do depósito imediato quando o seu crédito é o único a ser satisfeito pelo produto da alienação judicial. Tal prerrogativa, contudo, não possui caráter absoluto e sofre restrição automática diante da existência de outros credores com direitos sobre o mesmo patrimônio. Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. CONCORRÊNCIA DE PENHORAS. ARREMATAÇÃO POR UM DOS CREDITORES. EXIBIÇÃO DO PREÇO. DISPENSA. IMPOSSIBILIDADE. ARREMATANTE SUBMETIDO A REGIME DE LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA.

1. O regime de liquidação extrajudicial da instituição financeira não lhe confere a preferência sobre todo e qualquer produto de arrematação, especialmente quando há outro credor com preferência ao recebimento do crédito, com essa decisão transitada em julgado, sendo incabível a tese de remeter o credor preferencial à habilitação junto à liquidação.

2. A regra do art. 690, § 2º, do CPC, segundo a qual o credor que arrematar não está obrigado a exibir o preço, não possui aplicação se houver concorrência de penhoras sobre o mesmo bem, com preferência de outro credor no produto da arrematação.

3. Recurso especial improvido.” (REsp n. 669.406/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2010, DJe de 5/11/2010.)

“EXECUÇÃO FISCAL - CRÉDITO TRIBUTÁRIO - PRIMAZIA SOBRE O CRÉDITO GARANTIDO POR HIPOTECA - ARREMATAÇÃO - DEPÓSITO EM DINHEIRO - ARTIGO 690, CAPUT, DO CPC.

I - A dispensa da exibição do preço, nos termos do art. 690, § 2º só se dará quando a execução se fizer no interesse exclusivo do credor.

Havendo pluralidade de penhoras sobre o mesmo bem e primazia do crédito tributário ao credor hipotecário que quiser arrematar o bem constricto judicialmente se impõe o ônus de depositar em dinheiro o preço lançado e não oferecer como pagamento parte dos seus créditos, sob pena de por via oblíqua frustrar a preferência de que goza o crédito tributário. II - Recurso a que se nega provimento.” (REsp n. 172.195/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Turma, julgado em 15/8/2000, DJ de 11/9/2000, p. 238.)

A presença de pluralidade de credores com penhora ou hipoteca sobre o bem arrematado afasta a aplicação da norma de dispensa do preço. Quando o exequente arremata o imóvel em cenário de concorrência de penhoras, a lei impõe o dever de exhibir o montante oferecido como lance. Esta exigência garante que o produto da alienação seja destinado ao juízo para a correta organização da fila de pagamentos.

O exequente que arremata o bem em tais circunstâncias deve obrigatoriamente depositar o valor do lance para permitir a instauração do concurso de preferências. Esse depósito assegura que os credores recebam os seus quinhões conforme a ordem de seus privilégios legais. A falha na realização do depósito judicial compromete a finalidade da execução e desrespeita os direitos daqueles que detêm prioridade no recebimento.

A ausência do depósito integral do preço torna a arrematação ineficaz perante os credores que foram indevidamente preteridos. O ato jurídico realizado sem o aporte financeiro necessário não produz efeitos contra terceiros que possuem garantia real ou preferência legal sobre o imóvel. A convalidação de um ato ineficaz após o transcurso de mais de uma década sem o pagamento do preço contraria a lógica da satisfação imediata do crédito.

O fundamento central para este posicionamento reside no fato de que a dispensa do depósito atende apenas a conveniência do exequente quando este é o beneficiário exclusivo do ato. A existência de outros credores, notadamente a Fazenda Pública, transforma o depósito em providência indispensável para a proteção do direito de preferência. O recolhimento do preço evita que o arrematante se beneficie de forma indevida ao se apropriar do bem sem quitar as dívidas prioritárias que o oneram.

A manutenção da arrematação sem o depósito tempestivo configuraria enriquecimento sem causa do exequente em prejuízo da executada e dos demais credores. O sistema processual deve impedir que a desídia no pagamento do lance seja recompensada pela valorização imobiliária ocorrida durante o período de mora. Portanto, mesmo na vigência do Código de Processo Civil pretérito, o reconhecimento da ineficácia do ato é a medida necessária para restabelecer a legalidade do procedimento executivo. Nesse sentido:

“ARREMATAÇÃO. ANULATÓRIA. ANTERIORIDADE DE PENHORA. É INEFICAZ A ARREMATAÇÃO SE O CREDOR ARREMATANTE NÃO DEPOSITA O VALOR INTEGRAL DE SEU LANÇO, A FIM DE POSSIBILITAR AO CREDOR PREFERENCIAL O EXERCÍCIO DE SEU DIREITO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. MAIORIA.” (REsp n. 4.959/SP, relator Ministro Barros Monteiro, relator para acórdão Ministro Fontes de Alencar, Quarta Turma, julgado em 13/9/1993, DJ de 23/5/1994, p. 12610.)

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de tornar ineficaz a arrematação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.881.540 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0086775-3

Número de Origem:
50120060720248217000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

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 : COMERCIAL AGRÍCOLA ALTO URUGUAI LTDA

ADVOGADOS : JOÃO CARLOS CEMBRANEL - RS033002

LEO GATTIBONI NETO - RS117389

AGRAVADO : COAGRI - COMERCIAL AGRICOLA BARBOSA LTDA

ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DE ARAÚJO E SILVA - RS014961

SERGIO MANOEL VIEIRA - RS059375

SERGIO DELDUQUE NOGUEIRA NOBRE - DF51726A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
DUPLICATA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 30 de março de 2026