



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2277821 - MG (2026/0212235-0)

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
RECORRENTE : MUNICIPIO DE FRUTAL
ADVOGADOS : ADRIANNA BELLI PEREIRA DE SOUZA - MG054000
FLAVIA MELLO E VARGAS - MG079517
REINALDO BELLI DE SOUZA ALVES COSTA - MG190000
OSANA ALVES COSTA - MG166792
RECORRIDO : MAURO DOS REIS OLIVEIRA
ADVOGADO : FABIO HERSI VIRGINIO DOS SANTOS - SP353569

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PENHORA DE IMÓVEL. EXIGÊNCIA DE MATRÍCULA ATUALIZADA. POSSIBILIDADE. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. CDA. PRESUNÇÃO DE CERTEZA E LIQUIDEZ. ALCANCE. INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM. NECESSIDADE. ART. 845, § 1º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA À LEI DE EXECUÇÕES FISCAIS. ART. 1º DA LEI N. 6.830/1980. NATUREZA *PROPTER REM* DO IPTU. IRRELEVÂNCIA PARA DISPENSAR A VERIFICAÇÃO DA SITUAÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL. PODER DE DIREÇÃO DO PROCESSO E PODER GERAL DE CAUTELA. MODELO COOPERATIVO DO PROCESSO. PROTEÇÃO DE INTERESSES DE TERCEIROS. REGULARIDADE, UTILIDADE E SEGURANÇA DO ATO CONSTITUTIVO.

I - Na origem, trata-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de Frutal/MG para cobrança de crédito de IPTU, em que o Juízo determinou a apresentação de matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora. O Tribunal de origem manteve a decisão, ao fundamento de que a providência é razoável, de fácil cumprimento e voltada à preservação de interesses de terceiros e à prevenção de futuras nulidades processuais.

II - Não há violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem se manifesta, de forma clara e fundamentada, sobre as questões necessárias ao deslinde da controvérsia. A

solução contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

III - A presunção de certeza e liquidez da Certidão de Dívida Ativa refere-se à regular constituição do crédito tributário e à aptidão do título para aparelhar a execução, não dispensando a adequada individualização do bem indicado à constrição.

IV - A Lei de Execuções Fiscais - LEF não contém disciplina exaustiva acerca da documentação necessária para a lavratura da penhora de bem imóvel. Incidem, portanto, subsidiariamente, as disposições do Código de Processo Civil, nos termos do art. 1º da LEF.

V - O art. 845, § 1º, do CPC/2015 prevê que a penhora de imóveis será realizada por termo nos autos quando apresentada certidão da respectiva matrícula. A exigência da matrícula atualizada não configura criação judicial de requisito estranho ao sistema processual, mas providência destinada à segurança, utilidade e regularidade do ato construtivo.

VI - A natureza *propter rem* do IPTU não autoriza, de forma ampla e irrestrita, a prática de atos executivos sem prévia conferência da situação registral do imóvel, sobretudo porque a penhora pode atingir interesses de terceiros e irradiar efeitos sobre titularidade, ônus, gravames ou alienações eventualmente existentes.

VII - A exigência de prévia verificação da situação registral do imóvel harmoniza-se com o modelo cooperativo do processo, previsto no art. 6º do CPC/2015, e com a lógica da intervenção *iussu iudicis*, pela qual se admite a atuação oficiosa do magistrado para resguardar interesses jurídicos de terceiros e garantir a regularidade do litígio.

VIII - A determinação de juntada de matrícula atualizada insere-se no poder de direção do processo e no poder geral de cautela do magistrado, cabendo ao juiz velar pela regularidade e eficácia dos atos executivos, especialmente quando a constrição recai sobre bem imóvel, o qual é especialmente protegido pelo ordenamento jurídico pátrio à luz do art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

IX - Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/08/2026 a 19/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 19 de agosto de 2026.

Ministro Francisco Falcão
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2277821 - MG (2026/0212235-0)

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
RECORRENTE : MUNICIPIO DE FRUTAL
ADVOGADOS : ADRIANNA BELLI PEREIRA DE SOUZA - MG054000
FLÁVIA MELLO E VARGAS - MG079517
REINALDO BELLI DE SOUZA ALVES COSTA - MG190000
OSANA ALVES COSTA - MG166792
RECORRIDO : MAURO DOS REIS OLIVEIRA
ADVOGADO : FABIO HERSI VIRGINIO DOS SANTOS - SP353569

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PENHORA DE IMÓVEL. EXIGÊNCIA DE MATRÍCULA ATUALIZADA. POSSIBILIDADE. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. CDA. PRESUNÇÃO DE CERTEZA E LIQUIDEZ. ALCANCE. INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM. NECESSIDADE. ART. 845, § 1º, DO CPC/2015. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA À LEI DE EXECUÇÕES FISCAIS. ART. 1º DA LEI N. 6.830/1980. NATUREZA *PROPTER REM* DO IPTU. IRRELEVÂNCIA PARA DISPENSAR A VERIFICAÇÃO DA SITUAÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL. PODER DE DIREÇÃO DO PROCESSO E PODER GERAL DE CAUTELA. MODELO COOPERATIVO DO PROCESSO. PROTEÇÃO DE INTERESSES DE TERCEIROS. REGULARIDADE, UTILIDADE E SEGURANÇA DO ATO CONSTRITIVO.

I - Na origem, trata-se de execução fiscal ajuizada pelo Município de Frutal/MG para cobrança de crédito de IPTU, em que o Juízo determinou a apresentação de matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora. O Tribunal de origem manteve a decisão, ao fundamento de que a providência é razoável, de fácil cumprimento e voltada à preservação de interesses de terceiros e à prevenção de futuras nulidades processuais.

II - Não há violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem se manifesta, de forma clara e fundamentada, sobre as questões necessárias ao deslinde da controvérsia. A solução contrária aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

III - A presunção de certeza e liquidez da Certidão de Dívida Ativa refere-se à regular constituição do crédito tributário e à aptidão do título para aparelhar a execução, não dispensando a adequada individualização do bem indicado à constrição.

IV - A Lei de Execuções Fiscais - LEF não contém disciplina exaustiva acerca da documentação necessária para a lavratura da penhora de bem imóvel. Incidem, portanto, subsidiariamente, as disposições do Código de Processo Civil, nos termos do art. 1º da LEF.

V - O art. 845, § 1º, do CPC/2015 prevê que a penhora de imóveis será realizada por termo nos autos quando apresentada certidão da respectiva matrícula. A exigência da matrícula atualizada não configura criação judicial de requisito estranho ao sistema processual, mas providência destinada à segurança, utilidade e regularidade do ato constitutivo.

VI - A natureza *propter rem* do IPTU não autoriza, de forma ampla e irrestrita, a prática de atos executivos sem prévia conferência da situação registral do imóvel, sobretudo porque a penhora pode atingir interesses de terceiros e irradiar efeitos sobre titularidade, ônus, gravames ou alienações eventualmente existentes.

VII - A exigência de prévia verificação da situação registral do imóvel harmoniza-se com o modelo cooperativo do processo, previsto no art. 6º do CPC/2015, e com a lógica da intervenção *iussu iudicis*, pela qual se admite a atuação oficiosa do magistrado para resguardar interesses jurídicos de terceiros e garantir a regularidade do litígio.

VIII - A determinação de juntada de matrícula atualizada insere-se no poder de direção do processo e no poder geral de cautela do magistrado, cabendo ao juiz velar pela regularidade e eficácia dos atos executivos, especialmente quando a constrição recai sobre bem imóvel, o qual é especialmente protegido pelo ordenamento jurídico pátrio à luz do art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

IX - Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo Município de Frutal, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal.

Na origem, o município ajuizou execução fiscal em desfavor de Mauro dos Reis Oliveira, para cobrança de crédito de IPTU representado pela CDA n. 266/2019, no valor de R\$ 17.370,81 (dezessete mil, trezentos e setenta reais e oitenta e um centavos) (fls. 9-10).

Após decisão que determinou a intimação do exequente para acostar a matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora, antes da apreciação do requerimento

formulado nos autos (fl. 257), o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo município (fls. 291-296).

O referido acórdão foi assim ementado:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL – PENHORA DE IMÓVEL – APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL – NECESSIDADE – PRESERVAÇÃO DE INTERESSE DE TERCEIROS.

1. Caso em exame:

Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nos autos de ação de execução fiscal, que determinou a apresentação de matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora.

2. Questão em discussão:

Discute-se se a lavratura do termo de penhora de bem imóvel indicado pelo exequente pode ser condicionada à apresentação de matrícula atualizada do bem.

3. Razões de decidir:

3.1. É razoável a exigência da apresentação de matrícula atualizada de bem imóvel indicado à penhora para a lavratura do respectivo termo de penhora.

3.2. A medida se justifica por razões de economia e de celeridade processual e evita futura nulidades processuais por eventual intervenção na esfera jurídica de terceiros.

4. Dispositivo:

Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 322-330).

O município interpôs recurso especial, em que aponta violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, 1.022, I e II, parágrafo único, II, e 1.025 do CPC/2015; dos arts. 2º, § 5º, e 14 da Lei n. 6.830/1980; e do art. 202 do Código Tributário Nacional (fls. 333-348).

Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos de declaração, deixou de enfrentar questões relevantes ao deslinde da controvérsia, especialmente a inexistência de previsão legal para exigir a apresentação de matrícula imobiliária atualizada como condição para a penhora.

Afirma que a Certidão de Dívida Ativa goza de presunção de certeza e liquidez, razão pela qual não poderia o Tribunal de origem exigir documento não previsto em lei como indispensável ao prosseguimento da execução fiscal.

Defende que os arts. 2º, § 5º, e 14 da Lei n. 6.830/1980 e o art. 202 do CTN disciplinam suficientemente os requisitos do título executivo e o procedimento de

penhora, sem impor ao exequente a apresentação prévia de matrícula atualizada do imóvel.

Alega, ainda, que o IPTU possui natureza de obrigação *propter rem*, de modo que acompanha o imóvel independentemente de quem seja seu proprietário. Por isso, entende indevida a imposição de ônus burocrático que retarde a satisfação do crédito tributário.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 720-721).

É o relatório.

VOTO

De início, não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022 do CPC/2015.

O Tribunal de origem apreciou, de forma suficiente, as questões necessárias à solução da controvérsia.

Consignou que é razoável a exigência de matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora, por razões de economia e celeridade processual, bem como para prevenir futuras nulidades decorrentes de eventual intervenção na esfera jurídica de terceiros.

Também assentou que a natureza *propter rem* do débito de IPTU não afasta, por si só, a necessidade da providência determinada pelo Juízo de primeiro grau. O acórdão concluiu, ainda, que a exigência seria de fácil cumprimento pelo ente público.

Nos embargos de declaração, a Corte local reafirmou que o inconformismo da parte não evidenciava omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Registrou que o acórdão embargado já havia indicado as razões pelas quais a apresentação da matrícula atualizada era medida razoável.

Assim, a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida. O fato de o Tribunal de origem ter adotado solução jurídica diversa da pretendida não configura negativa de prestação jurisdicional nem deficiência de fundamentação.

Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação. A oposição dos aclaratórios, nesse contexto, evidenciou apenas irresignação com o resultado do julgamento, finalidade incompatível com os limites do art. 1.022 do CPC/2015.

No mais, a controvérsia consiste em definir se, no âmbito de execução fiscal voltada à cobrança de IPTU, é legítima a determinação judicial para que o exequente apresente matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora, antes da lavratura do respectivo termo.

A resposta é afirmativa.

O Município defende, em seu recurso especial, que a Certidão de Dívida Ativa goza de presunção de certeza e liquidez, nos termos dos arts. 2º, § 5º, da Lei n. 6.830/1980 e 202 do CTN, razão pela qual não poderia o juízo exigir documento não previsto em lei como indispensável ao prosseguimento da execução fiscal.

Reforça, ainda, com base no art. 14 da Lei n. 6.830/1980, que o legislador não condicionou a constrição de bens imóveis à apresentação prévia de matrícula atualizada, tampouco previu qualquer obrigação do exequente nesse sentido.

Ocorre que a presunção de certeza e liquidez da CDA refere-se à regular constituição do crédito tributário e à aptidão do título para aparelhar a execução. Tal presunção não dispensa, contudo, a adequada individualização do bem indicado à constrição.

Também não há incompatibilidade entre o art. 14 da Lei n. 6.830/1980 e a determinação de apresentação da matrícula atualizada do imóvel. A Lei de Execuções

Fiscais não contém disciplina exaustiva a respeito da documentação necessária para a lavratura da penhora de bem imóvel.

Nessa lacuna, incidem, subsidiariamente, as regras do Código de Processo Civil, desde que compatíveis com o rito executivo fiscal, conforme expressa previsão do art. 1º da Lei n. 6.830/1980:

Art. 1º - A execução judicial para cobrança da Dívida Ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias será regida por esta Lei e, **subsidiariamente, pelo Código de Processo Civil.** (grifo nosso.)

Nessa ordem de ideias, observa-se que o art. 845, § 1º, do CPC/2015 prevê que a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos quando apresentada certidão da respectiva matrícula:

Art. 845. Efetuar-se-á a penhora onde se encontrem os bens, ainda que sob a posse, a detenção ou a guarda de terceiros.

§ 1º A penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, e a penhora de veículos automotores, quando apresentada certidão que ateste a sua existência, serão realizadas por termo nos autos.

A exigência da matrícula atualizada, portanto, não representa criação judicial de requisito estranho ao sistema processual. Trata-se de providência voltada à segurança do ato construtivo, à correta identificação do bem e à verificação de eventuais óbices à penhora.

O fato de o débito de IPTU possuir natureza *propter rem* também não conduz à conclusão pretendida pelo recorrente. Essa característica diz respeito à vinculação do tributo ao imóvel, mas não autoriza, de forma ampla e irrestrita, a prática de atos executivos sem a prévia conferência da situação registral do bem.

A penhora atinge patrimônio e pode irradiar efeitos sobre terceiros. Por isso, a atualidade da matrícula permite verificar a titularidade, a existência de ônus, gravames, alienações ou outras circunstâncias capazes de interferir na validade, utilidade ou eficácia da constrição.

Não por outro motivo, diga-se de passagem, que o CPC/2015 prevê, para situações análogas, *mutatis mutandis*, a figura da intervenção *iussu iudicis*, que consiste na modalidade de intervenção de terceiros que ocorre por determinação de ofício do magistrado, amparado no modelo cooperativo (art. 6º do CPC/2015), justamente com o objetivo de proteger interesses jurídicos e garantir a regularidade do litígio.

Cita-se, a título exemplificativo, o teor do parágrafo único do art. 675, que dispõe no capítulo dos Embargos de Terceiros o seguinte: "Caso identifique a existência de terceiro titular de interesse em embargar o ato, o juiz mandará intimá-lo pessoalmente".

Com efeito, é justamente essa a razão de decidir adotada pelo Tribunal de origem. Veja-se (fl. 295):

A medida se justifica por razões de economia e de celeridade processual e visa, sobretudo, evitar futuras nulidades processuais por eventual intervenção na esfera jurídica de terceiros.

No caso, inexistente nos autos certidão da matrícula do imóvel indicado à penhora.

O pleito do Agravante, por outro lado, funda-se exclusivamente no fato de o débito de IPTU configurar obrigação propter rem, perseguindo o imóvel independentemente de quem for o seu proprietário.

Isso, por si só, não autoriza o afastamento da exigência contemplada na decisão agravada, pelas razões já expostas nos parágrafos anteriores.

Ressalta-se, ademais, que a exigência é de fácil cumprimento, bastando que o ente público diligencie junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Como visto, o acórdão recorrido destacou que a providência se justifica por razões de economia e celeridade processual, evitando a prática de atos potencialmente inócuos ou sujeitos a futura invalidação. A Corte local também observou que a medida previne nulidades decorrentes de eventual intervenção na esfera jurídica de terceiros.

Tal fundamento é juridicamente adequado e se harmoniza com a condução prudente da execução pelo magistrado.

A determinação judicial, nesse contexto, insere-se no poder de direção do processo e no poder geral de cautela (arts. 139 e 297 do CPC/2015). Cabe ao juiz velar pela regularidade, utilidade e segurança dos atos executivos, sobretudo quando a

constrição pretendida recai sobre bem imóvel, o qual é especialmente protegido pelo ordenamento jurídico pátrio (art. 5º, XXII, da Constituição e Lei n. 8.009/90).

Não se trata, portanto, de retardar indevidamente a satisfação do crédito público. Ao contrário, a providência busca assegurar que a penhora, uma vez efetivada, seja útil, válida e menos vulnerável a impugnações posteriores.

A exigência também não se mostra desproporcional. Como consignado pelo Tribunal de origem, a juntada de matrícula atualizada é providência simples, ordinária e de fácil obtenção pelo exequente perante o cartório competente.

Assim, a presunção de validade da CDA, a natureza *propter rem* do IPTU e a disciplina da Lei de Execuções Fiscais não afastam a possibilidade de o juízo exigir a apresentação da matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora.

Em execução fiscal, a busca pela efetividade deve conviver com a observância da regularidade dos atos constitutivos e com a preservação de direitos de terceiros. A decisão recorrida realizou precisamente esse equilíbrio.

Dessa forma, o acórdão recorrido não violou os arts. 2º, § 5º, e 14 da Lei n. 6.830/1980 nem o art. 202 do CTN. Ao contrário, conferiu interpretação compatível com a necessidade de regularidade e segurança da constrição judicial.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

REsp 2.277.821 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0212235-0

Número de Origem:

10000252063508001 10000252063508002 10000252063508003 20635164920258130000

Sessão Virtual de 13/08/2026 a 19/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICIPIO DE FRUTAL

ADVOGADOS : ADRIANNA BELLI PEREIRA DE SOUZA - MG054000

FLAVIA MELLO E VARGAS - MG079517

REINALDO BELLI DE SOUZA ALVES COSTA - MG190000

OSANA ALVES COSTA - MG166792

RECORRIDO : MAURO DOS REIS OLIVEIRA

ADVOGADO : FABIO HERSI VIRGINIO DOS SANTOS - SP353569

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA (EXECUÇÃO FISCAL)

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/08/2026 a 19/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 19 de agosto de 2026