SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2286990 - DF (2026/0291416-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
RECORRENTE	:	DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	CONSTRUTORA AIRES COSTA LTDA
ADVOGADO	:	JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO - DF035303

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA DE IMÓVEL. TERCEIRO DE BOA-FÉ. COISA JULGADA QUE DETERMINA EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 18 DO CPC. FUNDAMENTO DETERMINANTE NÃO IMPUGNADO. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Controvérsia em execução fiscal sobre a validade de penhora de imóvel, impugnada pela executada sob o argumento de prejudicialidade externa, em razão de decisão transitada em julgado que determinou a transferência da propriedade a terceiro de boa-fé.

2. A conclusão do Tribunal de origem repousa em fundamento de que a preservação da coisa julgada que declarou terceiros proprietários do imóvel e determinou a expedição de carta de adjudicação, matéria de ordem pública, é cognoscível de ofício e independente da legitimidade da impugnante. As razões recursais, restritas à alegada violação ao art. 18 do Código de Processo Civil, dissociam-se do acórdão recorrido, o que atrai as Súmulas n. 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Recurso especial não conhecido.

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 10/09/2026 a 16/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 16 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60108272 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 17/09/2026 18:40:31
Publicação no DJEN/CNJ de 21/09/2026. Código de Controle do Documento: fb7b76d0-7ee7-4a00-a0fd-6db140c414df

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
Relator

Documento eletrônico VDA60108272 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 17/09/2026 18:40:31
Publicação no DJEN/CNJ de 21/09/2026. Código de Controle do Documento: fb7b76d0-7ee7-4a00-a0fd-6db140c414df

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2286990 - DF (2026/0291416-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
RECORRENTE	:	DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO	:	CONSTRUTORA AIRES COSTA LTDA
ADVOGADO	:	JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO - DF035303

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA DE IMÓVEL. TERCEIRO DE BOA-FÉ. COISA JULGADA QUE DETERMINA EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 18 DO CPC. FUNDAMENTO DETERMINANTE NÃO IMPUGNADO. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Controvérsia em execução fiscal sobre a validade de penhora de imóvel, impugnada pela executada sob o argumento de prejudicialidade externa, em razão de decisão transitada em julgado que determinou a transferência da propriedade a terceiro de boa-fé.

2. A conclusão do Tribunal de origem repousa em fundamento de que a preservação da coisa julgada que declarou terceiros proprietários do imóvel e determinou a expedição de carta de adjudicação, matéria de ordem pública, é cognoscível de ofício e independente da legitimidade da impugnante. As razões recursais, restritas à alegada violação ao art. 18 do Código de Processo Civil, dissociam-se do acórdão recorrido, o que atrai as Súmulas n. 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo DISTRITO FEDERAL, com fundamento na alínea *a* do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS no julgamento do Agravo de Instrumento n. 0742159-71.2025.8.07.0000, assim ementado (fls. 57-58):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO

Documento eletrônico VDA59867166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 09/09/2026 15:50:06
Código de Controle do Documento: 36bef5ec-fcfc-4bf5-b68d-9738b22e9c18

DO BEM POR TERCEIRO DE BOA-FÉ. TITULARIDADE RECONHECIDA POR DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. CONFIGURADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto em face de decisão que rejeitou impugnação à penhora de imóvel nos autos da execução fiscal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em aferir a ocorrência de prejudicialidade externa para afastar a penhora do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. De acordo com o art. 1.245, §1º, do Código Civil, a propriedade de bem imóvel se transmite apenas por meio de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

4. No caso dos autos, embora o registro de propriedade do imóvel constrito esteja em nome da parte executada, a titularidade do bem foi transferida a terceiro de boa-fé, por decisão judicial transitada em julgado.

5. Reconhecida a prejudicialidade externa e a ilegitimidade da constrição, impõe-se a reforma da decisão agravada para afastar a penhora.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo de instrumento conhecido e provido.

Decisão reformada. _____ Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.245. Jurisprudência relevante citada: Acórdão 1833793 de relatoria do Des. Hector Valverde Santana da 2ª Turma Cível.

Opostos embargos declaratórios pelo ora recorrente, foram rejeitados (fls. 112-126).

Nas razões do recurso especial, interposto com base no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, a parte recorrente aponta violação ao art. 18 do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido afastou a penhora para tutelar suposto direito de terceiros que não ingressaram no feito, admitindo substituição processual sem autorização legal. Ademais, afirma que o instrumento adequado para proteção da posse ou da propriedade de terceiros são os embargos de terceiro, nos termos do art. 674 do Código de Processo Civil (fls. 151-153).

Ao final, requer o provimento do recurso especial para reconhecer a violação ao art. 18 do Código de Processo Civil e reformar o acórdão recorrido a fim de restabelecer a decisão de primeiro grau que rejeitou a impugnação à penhora (fl. 153).

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 189-193.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 199-200).

É o relatório.

VOTO

Discute-se, na origem, a validade da penhora de imóvel, impugnada pela executada, ora recorrida, sob alegação de prejudicialidade externa decorrente de decisão transitada em julgado que determinou a transferência da propriedade a terceiro. O Juízo de

Documento eletrônico VDA59867166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 09/09/2026 15:50:06
Código de Controle do Documento: 36bef5ec-fcfc-4bf5-b68d-9738b22e9c18

primeiro grau rejeitou a impugnação, com fundamento no art. 18 do Código de Processo Civil, por vedar a defesa de direito alheio em nome próprio. O Tribunal de origem, contudo, deu provimento ao agravo de instrumento e afastou a penhora, preservando a coisa julgada e reconhecendo a prejudicialidade externa.

Com efeito, a conclusão do Tribunal de origem repousa em fundamento de que a existência de acórdão transitado em julgado nos Autos n. 0713743-09.2020.8.07.0020, que declarou os adquirentes proprietários da totalidade do imóvel e determinou a expedição de carta de adjudicação em favor da Associação dos Promitentes Compradores do Edifício Residencial Golden Parque, impôs o afastamento da constrição.

Confiram-se, a propósito, os seguintes excertos do acórdão de origem (fls. 59-62):

> Conforme relatado, o agravante busca a reforma da decisão que rejeitou impugnação à penhora de imóvel nos autos da Execução Fiscal nº 0724905-76.2021.8.07.0016, afastando seus argumentos de prejudicialidade externa, uma vez que o bem constrito fora adquirido por terceiro de boa-fé. Foi deferido o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, e, no mérito, necessário manter o entendimento de que o Agravo de Instrumento deve ser provido.
>
> Para tanto, reiteram-se as razões apresentadas na decisão de ID 76974310, as quais transcrevem-se em parte:
>
> > Inicialmente, cumpre destacar que, nos termos do art. 18 do Código de Processo Civil, "ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico". A impugnante, na qualidade de parte executada, não possui legitimidade para defender supostos direitos de terceiros sobre o bem penhorado, especialmente quando não há qualquer autorização legal para tanto. O instrumento processual adequado para a defesa de bens de terceiros é o embargo de terceiro (art. 674 do CPC), o qual não foi manejado pelos supostos interessados, tampouco há qualquer manifestação nos autos por parte destes.
> >
> > [...]
> >
> > Ressalto, inicialmente, que o entendimento do Juízo de origem não está incorreto ao entender pela impossibilidade de defesa alheia em nome próprio e ausência de transferência do imóvel.
> >
> > Entretanto verifica-se que foi proferido acórdão transitado em julgado nos autos nº 0713743-09.2020.8.07.0020, no qual restou claro que a propriedade do imóvel deve ser transferida para a APCERGP – Associação dos Promitentes Compradores do Edifício Residencial Golden Parque.
> >
> > […]
> >
> > Expeça-se carta de adjudicação.
> >
> > [...]
> >
> > Assim, necessário entender que não se pode ignorar determinação judicial transitada em julgado, sendo necessário reconhecer a prejudicialidade alegada e afastar a penhora.

Documento eletrônico VDA59867166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 09/09/2026 15:50:06
Código de Controle do Documento: 36bef5ec-fcfc-4bf5-b68d-9738b22e9c18

A recorrente, contudo, não impugna esse fundamento. As razões do recurso especial limitam-se a sustentar que a executada não poderia, em nome próprio, defender direito de terceiro e que o instrumento adequado seriam os embargos de terceiro (fls. 151-153). A coisa julgada, porém, é matéria de ordem pública, cognoscível de ofício pelo julgador, de modo que a alegada ausência de legitimidade da impugnante não infirma a razão de decidir do acórdão recorrido, que permanece íntegra.

Diante disso, incide o óbice da Súmula n. 283 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"). Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.290.902/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023; AgInt no REsp n. 2.101.031/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023.

Bem por isso, as razões do recurso especial estão dissociadas do acórdão recorrido e não impugnam os seus fundamentos, o que caracteriza a falta de delimitação da controvérsia, atraindo, também, a incidência da Súmula n. 284 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"). Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.299.240/RN, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023; AgInt no AREsp n. 2.174.200/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Por tratar-se, na origem, de recurso interposto contra decisão interlocutória, na qual não houve prévia fixação de honorários, não incide a regra do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59867166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 09/09/2026 15:50:06
Código de Controle do Documento: 36bef5ec-fcfc-4bf5-b68d-9738b22e9c18

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

REsp 2.286.990 / DF

Número Registro: 2026/0291416-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07249057620218070016 07421597120258070000 72490576202180700 16 74215971202580700 00

Sessão Virtual de 10/09/2026 a 16/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONSTRUTORA AIRES COSTA LTDA
ADVOGADO : JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO - DF035303

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA (EXECUÇÃO FISCAL)

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/09/2026 a 16/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60085216 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/09/2026 00:35:01
Código de Controle do Documento: 8235aa1e-0ba8-4855-814d-bfddcb559dda