



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1995727 - PR (2022/0099198-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ADOLFO DE ALENCAR EULALIO
ADVOGADO : ADOLFO DE ALENCAR EULALIO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RN010624
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA VERDE
ADVOGADOS : IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339
EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151
INTERES. : ELOISA HARTOG DE FREITAS

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL POR CREDOR ÚNICO. DEPÓSITO DE DIFERENÇA ENTRE VALOR DO BEM E CRÉDITO EXEQUENDO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que considerou que, na arrematação de imóvel por credor único, o "valor do bem" corresponde ao valor da arrematação, não sendo exigível o depósito da diferença entre o valor da avaliação e o crédito exequendo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se, na arrematação de imóvel por credor único, o "valor do bem" deve ser interpretado como o valor da avaliação ou o valor da arrematação para fins de depósito da diferença entre o valor do bem e o crédito exequendo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A interpretação do art. 892, § 1º, do CPC de 2015 deve considerar que, na arrematação, o "valor do bem" corresponde ao valor do lance vencedor, e não ao valor da avaliação, garantindo igualdade de condições entre o credor e os demais participantes da alienação judicial.

4. A adjudicação e a arrematação possuem regras distintas. Na adjudicação, o credor está vinculado ao valor da avaliação, enquanto, na arrematação, o credor pode ofertar lance inferior ao valor da avaliação, desde que não caracterizado preço vil.

5. No caso concreto, o imóvel foi arrematado por valor inferior ao crédito exequendo, não havendo exigência de depósito pelo credor, que ainda pode prosseguir na execução do saldo remanescente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. *Resultado do Julgamento:* Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. Na arrematação de imóvel por credor único, o "valor do bem" deve ser interpretado como o valor do lance vencedor, e não o valor da avaliação.

2. Não há exigência de depósito pelo credor único arrematante quando o preço ofertado na arrematação é inferior ao valor do crédito exequendo.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 892, § 1º; CPC/2015, art. 876.

Jurisprudência relevante citada: STF, RE n. 91.187/PR, relator Ministro Soares Muñoz, RTJ n. 96/1333; STJ, AgRg no REsp n. 1.204.310/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2017; STJ, REsp n. 243.880/SC, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 10/10/2000.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto do relator, dando provimento ao recurso especial, e o voto do Ministro João Otávio de Noronha, negando provimento, divergindo do relator, e o voto da Ministra Maria Isabel Gallotti, acompanhando a divergência, e os votos dos Ministros Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi no mesmo sentido, por maioria, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto divergente do Ministro João Otávio e Noronha, que lavrará o acórdão.

Votou vencido o Sr. Ministro Raul Araújo, relator.

Votaram com o Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi.

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

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator