



## **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 EULÁLIO (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. ARREMATACÃO 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