



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

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

**RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**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**

### **VOTO-VENCEDOR**

Trata-se de recurso especial interposto por ADOLFO DE ALENCAR EULALIO com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal contra o acórdão da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado (fl. 65):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL LEILOADO. EXEQUENTE QUE ARREMATOU O IMÓVEL. ÚNICO CREDOR. VALOR DO IMÓVEL QUE SUPERA O VALOR DO DÉBITO DOS AGRAVADOS. AUSÊNCIA DE DEVER DO EXEQUENTE DE DEPOSITAR A DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA ARREMATAÇÃO E DO IMÓVEL AVALIADO, VISTO QUE A ARREMATAÇÃO SE DEU À MENOR QUE SEU CRÉDITO. ART. 892, § 1º DO CPC. DECISÃO REFORMADA.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados e o acórdão recebeu a seguinte ementa (fl. 94):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ACÓRDÃO QUE CONSIDEROU COMO "VALOR DO BEM" O VALOR DA ARREMATAÇÃO E NÃO O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, EM VISTA DA IGUALDADE DO CREDOR ÚNICO LICITANTE. INEXISTÊNCIA

DE ERROR IN JUDICANDO, CONTRADIÇÃO OU OMISSÃO. EMBARGOS QUE SE LIMITAM A REDISCUTIR O MÉRITO DO RECURSO.

O recurso especial suscita ofensa ao art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil ao argumento de que a interpretação conferida ao dispositivo, no sentido de considerar o "valor do bem" como o valor da arrematação ao invés do valor da avaliação, e não exigir do credor único licitante o depósito da diferença entre o valor da avaliação e aquele do crédito exequendo, contraria a *mens legislatoris* do dispositivo legal.

Houve pedido de tutela provisória formulado pelo recorrente, que foi deferido pelo relator para conferir efeito suspensivo ao recurso especial, ficando vedadas a expedição da carta de arrematação e a imissão do requerido na posse do imóvel até ulterior decisão desta Corte.

O relator, Ministro Raul Araújo, votou pelo provimento do recurso especial, com base nas seguintes razões de decidir:

3. A norma do art. 892 do CPC, no que importa ao presente caso, traz duas situações: a) a regra geral, do *caput*, voltada para a *arrematação do bem penhorado por qualquer interessado*, caso em que o pagamento do lance (preço) ofertado deverá ser realizado imediatamente, pelo arrematante, salvo determinação judicial noutro sentido; e b) a regra especial, do § 1º do artigo, orientada para a *arrematação do bem penhorado pelo próprio único credor*, caso em que estará desobrigado de pagar o lance (preço) vencedor ofertado, já que estaria pagando a si mesmo, mas deverá depositar, em três dias, a diferença entre o *valor do bem*, ou seja, o *valor da avaliação do bem*, e o do *crédito sob execução*, quando aquele for maior que este.

4. A regra especial, portanto, equipara a situação do único credor ao arrematar e ao adjudicar o bem penhorado, equilibrando também na arrematação, da mesma forma que o faz na adjudicação, a relação jurídica entre o único credor arrematante, que nada precisará depositar como preço da arrematação ou da adjudicação do bem de valor superior ao de seu crédito, e o devedor expropriado de bem de valor superior ao do crédito executado, que receberá apenas a diferença entre o valor do bem e o do crédito. Em ambas as situações, apenas a diferença entre o valor superior do bem adjudicado e o valor inferior do crédito do exequente arrematante ou adjudicante, deverá ser depositada em favor do executado expropriado. Evita-se, com isso, excessiva vantagem do credor-exequente-arrematante-adjudicante frente ao devedor-executado-expropriado.

5. A interpretação adotada pelo acórdão recorrido, ao considerar o "*valor do bem*" como o *valor da arrematação*, desvirtua o equilíbrio entre o credor e o devedor, favorecendo excessivamente o exequente.

Com a devida vênia de Sua Excelência, penso que a tese ora proposta não se mostra acertada, pois contraria a lógica do sistema.

Sempre se entendeu, desde o Código de Processo Civil de 1973, que o credor, no processo executivo, tem algumas opções de expropriação dos bens do devedor visando à satisfação de seu crédito, sendo as mais usuais: a adjudicação e a arrematação. A adjudicação, hipótese em que fica limitado ao preço da avaliação. A arrematação, hipótese em que oferece um lance e se equipara a um terceiro, comparecendo ao certame como se fosse alguém estranho à execução, embora não o sendo. Neste caso, a única restrição que se impõe é que o valor do lance não represente preço vil e a avaliação tem como finalidade servir de referência a respeito.

Na sistemática do CPC de 1973, antes da alteração legislativa introduzida pela Lei n. 11.382/2006, a adjudicação pressupunha a existência de "praça negativa", ou seja, era hipótese de expropriação do patrimônio do devedor para satisfação do direito do credor que só se justificava quando frustrada a tentativa de alienação judicial.

Todavia, com o advento da Lei n. 11.382/2006, o legislador deslocou a preferência legal para a adjudicação, colocando-a em primeiro lugar na relação das medidas expropriatórias então previstas no art. 647 do CPC de 1973, embora seja importante frisar que tal ordem não tem caráter impositivo, sendo facultado ao credor optar pela forma de expropriação que julgar mais conveniente, pois, como cediço, a execução faz-se no interesse do credor.

Nada obstante, a partir da inovação legislativa, a alienação judicial é que passou a pressupor a ausência de requerimento pelo credor da adjudicação ou da alienação por iniciativa particular (CPC de 1973, art. 686; CPC de 2015, art. 881).

A experiência revela que o bem que vai à alienação judicial nem sempre consegue atingir o valor da avaliação e, no mais das vezes, o credor opta por não adjudicar justamente por considerar que o valor da avaliação ficou acima do valor de mercado. Decide, então, pela submissão do bem à alienação judicial e dela participa como qualquer outro interessado, oferecendo lance que não represente preço vil e concorrendo com terceiros interessados. Esse é o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE BEM PELO CREDOR. SEGUNDA HASTA PÚBLICA. VALOR INFERIOR À AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, pode o credor participar da hasta pública como qualquer outra pessoa que não esteja arrolada nas exceções do art. 690, § 1º, do CPC/1973, sendo lícita a arrematação por valor inferior ao da avaliação, desde que não caracterizado como preço vil. Precedentes.

2. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp n. 1.204.310/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/2/2017, DJe de 22/2/2017.)

EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO PELO CREDOR. LANÇO INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO. ADMISSIBILIDADE.

- É lícito ao credor participar da hasta pública como qualquer outra pessoa que não esteja arrolada entre as exceções previstas no art. 690, § 1º, do CPC, podendo arrematar por valor inferior ao da avaliação, desde que este não se qualifique como vil, sendo irrelevante, de todo modo, que não haja outros licitantes.

Precedentes do STJ.

Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 243.880/SC, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 10/10/2000, DJ de 27/11/2000.)

Arrematação. Credor.

É lícito ao credor participar do leilão, como qualquer outra pessoa que não esteja arrolada entre as exceções previstas no § 1º do artigo 690 do Código de Processo Civil, podendo arrematar por valor inferior ao da avaliação, desde que esse não se qualifique como vil. De todo irrelevante haja ou não outros licitantes.

(REsp n. 184.717/SP, relator Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/11/1998, DJ de 1º/3/1999.)

Obviamente que o credor não tem como saber se outros interessados comparecerão à alienação judicial. Pode dela participar e oferecer seu lance, podendo o bem ser arrematado por valor superior ou inferior ao da avaliação, desde que não caracterizado preço vil. O importante é que de adjudicação já não se trata, devendo-se observar as regras próprias dessa outra forma de expropriação.

Se o credor arrematar o bem por valor inferior ao da dívida exequenda, seja porque ofereceu o melhor lance, seja porque foi o único a participar da alienação judicial, não está obrigado a exibir o preço e ainda pode prosseguir na execução, penhorando outros bens para conseguir satisfazer a diferença do crédito que sobejou. Por exemplo, se a dívida é de 100 e o credor arremata o bem por 80, ainda pode prosseguir na cobrança dos 20 remanescentes.

Por outro lado, se arrematar o bem por valor superior ao da dívida, haverá, da mesma forma compensação, entre o valor do lance e o valor da dívida, devendo, contudo, depositar a diferença. Por exemplo, se a dívida é de 100 e o credor arremata o bem por 130, deve depositar os 30 excedentes.

O relator afirma que há uma regra geral, inserta no *caput* do art. 892 do CPC de 2015, voltada para a arrematação do bem por qualquer interessado, hipótese em que o pagamento do lance ofertado deve ser realizado imediatamente, salvo determinação judicial noutro sentido. E que há uma regra especial, prevista no § 1º e direcionada para a arrematação do bem pelo próprio único credor, caso em que, embora desobrigado de pagar o preço do lance, deve depositar a diferença entre o valor do bem e o do crédito, quando aquele for maior que este. Destaca que essa regra especial teria por escopo equiparar a situação do único credor seja quando arremata, seja quando adjudica. Para tanto, pondera que a expressão "valor do bem", constante do referido § 1º do art. 892 do CPC, não pode ser

compreendida como "valor do lance que arrematou o bem". Salienta que a expressão "valor do bem" é utilizada em outros dispositivos com a conotação de "valor da avaliação", de sorte que a mesma interpretação deve ser atribuída à expressão "valor do bem", constante do § 1º do art. 892 do CPC.

Com a devida vênia, não consigo chegar à mesma conclusão de Sua Excelência, pois o raciocínio jurídico que empreende resulta por contrariar toda a lógica do sistema que bem distingue as hipóteses de adjudicação e arrematação e, há muito, já foi enfrentada e sedimentada pela jurisprudência.

Rememore-se que o Supremo Tribunal Federal, quando ainda examinava matéria infraconstitucional, firmou o entendimento de que a expressão "valor dos bens" corresponde ao importe pelo qual os bens forem arrematados. Confira-se:

Interpretação do art. 690, § 2º, do Código de Processo Civil. O depósito, que o credor-arrematante está obrigado a fazer, é o correspondente à diferença entre o seu crédito e o valor do lance vencedor. Em se tratando de 2ª praça, não há falar em valor da avaliação, pois a venda se faz a quem mais der. (RE n. 91.187/PR, relator Ministro Soares Muñoz, RTJ n. 96/1333.)

Arrematação. Interpretação do § 2º do art. 690 do CPC. Esse dispositivo diz respeito à forma de pagamento do preço da arrematação e não à fixação de valor mínimo por que essa arrematação poderá ser feita. Por isso, a expressão "valor dos bens" está empregada no sentido de "valor pelo qual os bens foram arrematados", e não do de "valor da avaliação", ainda quando aquele, por se tratar de segunda praça, seja inferior a este. Precedente do STF: RE 91.187. (RE n. 92.853/SP, relator Ministro Moreira Alves, Juriscível n. 105/188.)

O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, também já enfrentou a questão acerca do sentido da expressão "valor dos bens" para efeito de depósito da diferença entre aquele e o crédito exequendo, ainda na vigência do CPC de 1973.

Leia-se o seguinte trecho do acórdão prolatado no REsp n. 10.294/PR, no ano de 1991:

Indubitável é a faculdade do credor-exequente de arrematar (**art. 690, § 2º**, do CPC) e de adjudicar (**art. 714**, do CPC). A lei processual ao dispor sobre as pessoas impedidas de apresentar lances na arrematação não inclui o credor e a mesma

disposição ao referir-se ao credor gera a convicção de prever a participação do credor-exeqüente e não do credor-terceiro.

O cerne do problema está na conceituação da expressão "valor dos bens", para efeito de depósito da diferença entre aquele e o crédito.

Na jurisprudência, delineou-se divergência, pronunciando-se alguns pela obrigação de o credor, mesmo na segunda licitação, arrematar o bem pelo valor mínimo da avaliação.

O Colendo Supremo Tribunal Federal, de acordo com observação de **Humberto Theodoro Júnior**, no seu "Processo de Execução", superou a divergência com o entendimento de poder o exeqüente licitar abaixo do preço de avaliação no segundo leilão.

Efetivamente, nos **RE's nºs 91.187-PR, 92.853-SP e 94.028-SP**, relatores respectivamente, **Ministros Soares Muñoz, Moreira Alves e Nery da Silveira** (Juscível do STF, nº 81/107 e RTJ 100/1.269 e 108/221), firmou o entendimento de "valor dos bens" corresponder ao importe pelo qual os bens forem arrematados.

Na realidade, interpretar-se de outro modo seria criar uma discriminação sem nenhuma base legal, porque os demais pretendentes podem lançar preço abaixo da avaliação na segunda praça.

Por outro lado, a adjudicação, conceituada como uma dação em pagamento compulsória, por isso mesmo, deve ser efetuada pelo valor mínimo ao da oferta pública constante do edital, mas a arrematação, desde que não seja feita por preço vil, pode ser concretizada por preço inferior ao da avaliação, não sendo justa a exclusão do credor dentre os possíveis arrematantes, ainda que sem concorrentes.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL - ARREMATACÃO - SEGUNDA PRAÇA - CREDOR-EXEQUENTE.

I- A JURISPRUDENCIA ACOLHEU ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE QUE O VALOR DOS BENS DEVE CORRESPONDER AO IMPORTE PELO QUAL FOREM ARREMATADOS.

NA SEGUNDA PRAÇA, PODEM POR QUEM MAIOR LANÇO OFERECER E NÃO HA DE SER EXIGIDO DO ARREMATANTE O DEPOSITO DA DIFERENÇA ENTRE A AVALIAÇÃO E O PREÇO OFERTADO.

II- RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (REsp n. 42.251/GO, relator Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 26/4/1994, DJ de 27/6/1994 .)

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. SEGUNDA PRAÇA. DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA AVALIAÇÃO E O PREÇO OFERTADO. DESNECESSIDADE DE DEPOSITO PELO ARREMATANTE. PRECEDENTES. ANALISE DO CABIMENTO DO RECURSO ESPECIAL QUANTO AO MERITO NO TRIBUNAL DE ORIGEM. ENUNCIADO N. 123 DA SUMULA/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I - NA SEGUNDA PRAÇA PODEM OS BENS SER ARREMATADOS POR QUEM MAIOR LANÇO OFERTAR, SEM QUE SEJA EXIGIDO O DEPOSITO, PELO ARREMATANTE, DA DIFERENÇA ENTRE A AVALIAÇÃO E O PREÇO OFERTADO.

II - NOS TERMOS DO VERBETE N. 123 DA SUMULA/STJ, "A DECISÃO QUE ADMITE, OU NÃO, O RECURSO ESPECIAL, DEVE SER FUNDAMENTADA, COM O EXAME DOS SEUS PRESSUPOSTOS GERAIS E CONSTITUCIONAIS". (AgRg no Ag n. 68.804/PR, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 5/9/1995, DJ de 2/10/1995.)

Deste último precedente extrai-se a seguinte passagem do voto condutor do acórdão:

Inconformada, a apelante interpôs recurso especial, alegando negativa de vigência ao art. 690, §2º do Código de Processo Civil, bem como divergência jurisprudencial. Inadmitido na origem o processamento do recurso, adveio o agravo em exame.

Desmerece acolhida o inconformismo.

No que tange à alegada violação do art. 690, § 2º, CPC, a pretensão da recorrente, de receber a diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o valor do crédito, não merece guarida. No ponto, a orientação adotada pelo acórdão recorrido não dissente do entendimento sufragado neste Tribunal, no sentido de que "na segunda praça, podem por quem maior lanço ofertar e não há de ser exigido do arrematante o depósito da diferença entre a avaliação e o preço ofertado" (REsp n. 46.805-1-RJ, DJ 5.9.94, relator o Sr. Ministro **Waldemar Zveiter**).

O que os precedentes revelam é que se buscou extrair da expressão "valor dos bens" conteúdo que reflete a lógica do sistema.

A lei processual estabelece que, quando o credor opta pela adjudicação, deve pagar o preço da avaliação (CPC de 2015, art. 876; e CPC de 1973, art. 685-A). Fixada essa premissa no *caput* dos dispositivos mencionados de cada código, a referência ao "valor dos bens" nos respectivos parágrafos que regulamentam a necessidade de depósito pelo credor de eventual diferença em relação a seu crédito só pode ser interpretada considerando-se que o "valor dos bens" é o valor da avaliação, porque a ela a adjudicação está expressamente atrelada.

Por sua vez, quando o credor opta por participar da alienação judicial, não há como interpretar a expressão "valor dos bens" como valor da avaliação para



fins de regulamentar sua obrigação de exhibir o preço. Entender que ele fica igualmente vinculado ao valor da avaliação equivale a lhe retirar a garantia dada pela lei de concorrer na alienação judicial em igualdade de condições com os demais interessados, que podem ofertar lance inferior ao valor da avaliação, desde que não configurado preço vil e que apenas depositarão o valor do lance. Aqui a regra é outra, específica: considera-se o valor do lance, do maior lance.

No presente caso, conforme delineado pelo acórdão recorrido, o valor do crédito exequendo é de R\$ 1.091.653,33 (hum milhão, noventa e um mil, seiscentos e cinquenta e três reais e trinta e três centavos); o imóvel foi avaliado por R\$ 1.420.093,40 (hum milhão, quatrocentos e vinte mil, noventa e três reais e quarenta centavos) e foi arrematado pelo credor por R\$ 852.056,04 (oitocentos e cinquenta e dois mil, cinquenta e seis reais e quatro centavos).

Assim, considerando que a arrematação se deu por valor inferior ao do crédito exequendo, não há exigência de depósito pelo credor, que ainda pode prosseguir na execução do saldo remanescente.

Ante o exposto, pedindo vênias ao relator, **nego provimento ao recurso especial.**

É o voto.