Agravo de Instrumento nº 0054615-27.2026.8.19.0000
Agravante: Condomínio do Edifício Casa de Inez de Castro
Agravado: Espólio de Milton Ribeiro
Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

A C Ó R D Ã O

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL PELO EXEQUENTE. HOMOLOGAÇÃO DOS CÁLCULOS JUDICIAIS. CRÉDITO INFERIOR AO LANCE. DEPÓSITO DA DIFERENÇA. ESTABILIDADE DA ARREMATAÇÃO QUE NÃO IMPEDE A APURAÇÃO DO SALDO. NECESSIDADE DE DISTINÇÃO ENTRE A COBRANÇA INDEVIDA E A INTEGRALIZAÇÃO DO PREÇO. HONORÁRIOS SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo condomínio exequente contra decisão que homologou os cálculos da Contadoria Judicial, acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença e determinou o depósito da diferença entre o preço da arrematação e o crédito apurado, integrada por decisão que fixou honorários de 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido pelo impugnante;

2. Cinge-se a controvérsia recursal (i) à alegada nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) à possibilidade de revisão do débito utilizado na arrematação; (iii) à exigibilidade do depósito; e (iv) à base de cálculo da verba honorária;

3. Divergência entre certidões acerca da tempestividade da resposta à impugnação que não acarreta nulidade, diante da apreciação dos argumentos do exequente e da ausência de demonstração de prejuízo. Art. 282, § 1º, do CPC;

LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO:17544 Assinado em 04/11/2026 17:59:50
Local: GAB. DES. LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO

4. Planilha unilateral não homologada. Possibilidade de conferência da conformidade dos cálculos ao título executivo, com auxílio da Contadoria Judicial e observância do contraditório. Arts. 509, § 4º, e 524, § 2º, do CPC;

5. Ausência de demonstrativo que não impede o exame dos demais fundamentos da impugnação, tampouco o controle judicial de adequação da conta ao título. Inexistência de decisão específica anterior que estabilizasse o montante defendido pelo recorrente;

6. O parâmetro do art. 892, § 1º, do CPC é o lance vencedor, e não a avaliação. Apurado crédito de R$ 540.148,27 (quinhentos e quarenta mil, cento e quarenta e oito reais e vinte e sete centavos), diante do preço de R$ 826.000,00 (oitocentos e vinte e seis mil reais), subsiste a obrigação de depositar a diferença de R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos). Preservação da arrematação. Ausência de julgamento *extra petita*;

7. Necessidade de distinguir a cobrança indevida de R$ 182.072,12 (cento e oitenta e dois mil e setenta e dois reais e doze centavos) da diferença do preço da arrematação. Proveito econômico reconhecido no incidente que compreende a exoneração da cobrança e a integralização do preço expressamente postulada e resistida pelo arrematante. Manutenção dos honorários;

8. Recurso parcialmente provido para substituir a declaração de excesso global pela individualização da cobrança afastada e da diferença do preço, mantidos os demais efeitos patrimoniais das decisões.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 0054615-27.2026.8.19.0000**, em que é **agravante** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASA DE INEZ DE CASTRO e **agravado** ESPÓLIO DE MILTON RIBEIRO.

A C O R D A M os Desembargadores da Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE** de

votos, em **conhecer** e **dar parcial provimento** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASA DE INEZ DE CASTRO em face das decisões que, nos autos do cumprimento de sentença oriundo da ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em face de ESPÓLIO DE MILTON RIBEIRO, acolheram parcialmente a impugnação à execução, homologaram os cálculos da Contadoria Judicial, determinaram o depósito de diferença pelo exequente e fixaram honorários advocatícios em favor do impugnante, nos seguintes termos:

> *"1. Rejeito a impugnação de id. 597, eis que a remessa ao contador do Juízo se justificou em razão da dúvida acerca do correto valor da execução, hipótese em que pode determinar tal medida de ofício, conforme jurisprudência pátria sedimentada. Senão, vejamos.*
>
> *(...)*
>
> *Ademais, ao contrário do alegado pelo exequente, a parte executada alega excesso de execução, uma vez que nega ser devedora da quantia de R$ 182.072,12.*
>
> *1.1. Por consequência, HOMOLOGO os cálculos apresentados no id. 578*
>
> *2. Passo à análise da impugnação de id. 411.*
>
> *Após análise detida dos autos e dos argumentos apresentados pelas partes, vislumbro parcial razão à parte impugnante.*
>
> *Conforme certificado pelo cartório no id. 610, de fato, não houve qualquer depósito da diferença decorrente da arrematação, conforme preceitua o §1º do artigo 892 do CPC.*
>
> *No ponto, ao contrário do que sustenta a parte impugnante, o depósito a ser realizado pelo exequente arrematante deve ser a diferença entre o valor da ARREMATAÇÃO e o valor do débito, e não entre este e o valor da avaliação do bem. Nesse sentido, vejamos um julgado colacionado da jurisprudência pátria:*
>
> *(...)*
>
> *Portanto, o valor a ser depositado pela parte exequente é de R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

e um reais e setenta e três centavos) resultante da diferença entre o valor da arrematação do bem (R$ 826.000,00) e o valor da dívida atualizada à época da arrematação (R$ 540.148,27, conforme cálculo judicial no id. 578).

Ressalto que não há que se falar em nulidade da arrematação realizada por inobservância ao disposto no §1º do artigo 892 do CPC, tendo em vista que o valor do lance foi menor que o débito apresentado pela parte exequente naquela ocasião.

Isso posto, ACOLHO PARCIALMENTE a impugnação de id. 411 e declaro o excesso de execução no montante de R$ 467.923,85 (quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), uma vez que, conforme cálculo do contador juntados aos autos, a parte executada é credora de R$ 285.851,73 e não devedora de R$ 182.072,12.

3. INTIME-SE a parte autora para que deposite em Juízo, no prazo de 15 (quinze) dias, a quantia de R$ 285.851,73, a ser corrigida monetariamente desde a arrematação."

.....

"Trata-se de embargos de declaração opostos por ESPÓLIO DE MILTON RIBEIRO e por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASA INEZ DE CASTRO em face da decisão de id 617.

Regularmente intimados para manifestação contrária, apenas o Espólio réu apresentou contrarrazões, ao id. 642/645.

Inicialmente, cumpre registrar que os embargos de declaração possuem cabimento restrito às hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, destinando-se à correção de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não se prestando à rediscussão da matéria já apreciada pelo Juízo.

1 - Dos embargos opostos pelo Espólio de Milton Ribeiro - petição ao id. 623/626.

Assiste razão ao embargante.

Verifica-se que a decisão embargada acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença, reconhecendo excesso de execução e promovendo substancial alteração da situação patrimonial discutida no incidente, sem, contudo, enfrentar a questão relativa à verba sucumbencial.

Trata-se de omissão que comporta integração.

Com efeito, o acolhimento da impugnação ao cumprimento de sentença, ainda que parcial, autoriza a fixação de honorários

advocatícios em favor do impugnante, observados os arts. 85, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

No caso concreto, o proveito econômico obtido pela parte impugnante corresponde ao excesso de execução reconhecido no incidente, razão pela qual devem ser fixados honorários sucumbenciais em seu favor.

2 - Dos embargos opostos pelo Condomínio do Edifício Casa Inez de Castro - petição ao id. 628/636.

Não assiste razão ao embargante.

A alegação de omissão quanto à tempestividade da manifestação de id 422 não possui aptidão para ensejar a modificação do julgado. Isso porque, independentemente da controvérsia acerca das certidões cartorárias mencionadas pela parte, verifica-se que os argumentos do exequente foram efetivamente considerados ao longo da tramitação do incidente. Houve manifestação da parte acerca da impugnação apresentada pela executada, os argumentos por ela sustentados foram submetidos à apreciação judicial, determinou-se a remessa dos autos à Contadoria Judicial diante da divergência existente quanto ao valor devido e, posteriormente, foi apreciada a insurgência apresentada contra os cálculos elaborados pelo órgão auxiliar do Juízo.

Desse modo, ainda que se admitisse eventual equívoco na certidão que apontou a intempestividade da manifestação, inexiste demonstração de qualquer prejuízo processual concreto. Incide, portanto, a regra do art. 282, § 1º, do CPC, segundo a qual não se declara nulidade sem prejuízo, sendo certo que a parte exerceu plenamente o contraditório e a ampla defesa durante todo o incidente.

Quanto às alegações relativas à preclusão dos cálculos, impossibilidade de reapreciação do débito inicialmente apresentado, rejeição liminar da impugnação por ausência de demonstrativo e alegada violação ao princípio da congruência, constata-se que as matérias foram devidamente enfrentadas quando da rejeição da insurgência do exequente aos cálculos judiciais e da homologação do cálculo elaborado pela Contadoria Judicial.

A decisão embargada consignou expressamente as razões pelas quais reputou necessária a remessa dos autos ao contador judicial, reconheceu a existência de controvérsia acerca do valor da execução e homologou os cálculos de id 578, que apuraram o débito existente na data da arrematação em R$ 540.148,27.

Com base nesses cálculos, concluiu-se que, tendo o imóvel sido arrematado por R$ 826.000,00, a diferença entre o valor da

arrematação e o montante efetivamente devido importava em R$ 285.851,73, quantia a ser restituída à executada.

Também não se verifica a alegada contradição. A decisão permaneceu adstrita à controvérsia submetida ao Juízo, limitando-se a apreciar os efeitos da arrematação e a correta apuração do saldo decorrente da execução. O fato de o valor reconhecido judicialmente ser diverso daquele postulado pela parte impugnante não configura julgamento extra ou ultra petita, mas mero acolhimento parcial da tese deduzida.

Em realidade, as razões deduzidas pelo condomínio revelam inconformismo com o resultado do julgamento e traduzem inequívoca pretensão de rediscussão do mérito da decisão, providência incompatível com a estreita via dos embargos de declaração.

Excepcionalmente, os embargos de declaração podem produzir efeitos modificativos, mas apenas quando a correção de efetiva omissão, obscuridade, contradição ou erro material conduzir à alteração da conclusão do julgado, hipótese não configurada no presente caso.

Dessa forma, estando a decisão suficientemente fundamentada e tendo sido enfrentadas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se vislumbram quaisquer dos vícios previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil apontados pelo condomínio embargante.

3 - Ante o exposto, ACOLHO os embargos de declaração opostos por ESPÓLIO DE MILTON RIBEIRO para sanar a omissão apontada e condenar o exequente ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido com o acolhimento da impugnação ao cumprimento de sentença, na forma do art. 85, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, mantendo-se os demais termos da decisão atacada. REJEITO os embargos de declaração opostos por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASA INEZ DE CASTRO."

Em suas razões recursais, o agravante sustenta, em síntese, **(i)** que a decisão recorrida incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao desconsiderar manifestação apresentada tempestivamente, sem enfrentar as certidões cartorárias divergentes e os atos normativos relativos à suspensão dos prazos processuais durante a pandemia; **(ii)** que a impugnação ao cumprimento de sentença não veiculou regularmente alegação de excesso de execução, tampouco foi instruída com demonstrativo discriminado e atualizado, em afronta ao art. 525, §§ 4º e 5º, do CPC; **(iii)** que a Contadoria Judicial promoveu indevido refazimento de cálculos anteriormente utilizados como fundamento da arrematação realizada em 2018, em desrespeito à preclusão e à estabilidade do

ato expropriatório; **(iv)** que a revisão contábil extrapolou os limites objetivos da controvérsia, mediante alteração de critérios de atualização, multas e honorários; **(v)** que a impugnação não poderia resultar na constituição de obrigação pecuniária em desfavor do próprio exequente, sobretudo em montante superior à quantia objeto da cobrança adicional; e **(vi)** que a condenação honorária foi estabelecida sobre base de cálculo inadequada, sem observância da alegada sucumbência recíproca.

Requer, preliminarmente, a anulação das decisões recorridas por negativa de prestação jurisdicional. Subsidiariamente, postula sua reforma, com rejeição da impugnação e prosseguimento da execução pelo valor pretendido, ou, sucessivamente, a revisão do capítulo relativo aos honorários advocatícios.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi deferido por esta Relatoria, para suspender a eficácia da determinação de depósito da quantia de R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos)., com os respectivos consectários, bem como a exigibilidade da verba honorária fixada em decorrência do acolhimento parcial da impugnação, mantidos os demais efeitos das decisões agravadas.

Regularmente intimado, o espólio agravado apresentou contrarrazões, defendendo, em síntese, a inexistência de negativa de prestação jurisdicional, a possibilidade excepcional de processamento da impugnação desacompanhada de planilha de cálculo, a legitimidade da atuação da Contadoria Judicial e a incidência do art. 892, § 1º, do CPC, diante da alegada existência de diferença entre o preço da arrematação e o crédito efetivamente devido ao condomínio. Sustenta, ainda, a regularidade da condenação honorária, requerendo o desprovimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

Conheço do recurso, eis que preenchidos todos os seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade. Conheço do recurso, eis que preenchidos todos os seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

No caso em apreço, cinge-se a controvérsia recursal **(i)** à alegada nulidade por negativa de prestação jurisdicional; **(ii)** à possibilidade de conferência do débito utilizado na arrematação; **(iii)** à exigibilidade do depósito imposto ao exequente; e **(iv)** à extensão da base de cálculo dos honorários.

De início, não merece acolhida a preliminar de nulidade.

Embora existam certidões divergentes acerca da tempestividade da resposta de índex 422, a decisão integrativa esclareceu que os argumentos do condomínio foram considerados ao longo do incidente, inclusive por ocasião do exame da insurgência contra os cálculos judiciais.

Com efeito, a tese de que a diferença deveria ser apurada pelo preço da arrematação, e não pela avaliação, foi expressamente acolhida, ao passo que as alegações de preclusão e de impossibilidade de revisão da conta foram afastadas em razão da necessidade de aferição do crédito efetivamente amparado pelo título.

Desse modo, ainda que se reconheça a tempestividade defendida pelo agravante, a divergência cartorária não impediu o exame de suas razões nem conduziu ao acolhimento automático da pretensão do executado, inexistindo prejuízo processual que justifique a invalidação dos atos praticados, na forma do art. 282, § 1º, do CPC.

Superada a questão, verifica-se que a execução se origina de sentença de procedência da cobrança de cotas condominiais vencidas e vincendas, acrescidas dos encargos nela estabelecidos, tendo o exequente apresentado, em abril de 2018, planilha no valor de R$ 897.232,82 (oitocentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e dois centavos).

Na sequência, arrematou o imóvel por R$ 826.000,00 (oitocentos e vinte e seis mil reais), sem exibir o preço, por considerar seu crédito superior ao lance, e, em agosto de 2019, postulou o prosseguimento da execução pela quantia adicional de R$ 182.072,12 (cento e oitenta e dois mil e setenta e dois reais e doze centavos).

Diante dessa cobrança, o executado apresentou impugnação, sustentando a satisfação integral da obrigação e requerendo o depósito de diferença em seu favor, o que ensejou a remessa dos autos à Contadoria Judicial, cuja conta, no montante de R$ 540.148,27 (quinhentos e quarenta mil, cento e quarenta e oito reais e vinte e sete centavos), foi homologada após a manifestação das partes.

Nesse contexto, não prospera a alegação de preclusão, porquanto não se identifica decisão anterior de homologação da planilha de R$ 897.232,82 (oitocentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e dois centavos), sendo certo que o despacho subsequente à sua apresentação, de índex 296, limitou-se a determinar a intimação sobre as datas dos leilões, sem resolver o valor do crédito.

Sob essa perspectiva, a utilização daquela conta para fundamentar a dispensa de exibição do preço não equivale a pronunciamento definitivo sobre

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

a correção de suas rubricas, tampouco a estabilidade da arrematação confere idêntica estabilidade à planilha unilateral que não foi objeto de decisão específica. Ao contrário, incumbe ao magistrado assegurar a correspondência entre o montante exigido e o título executivo, vedada a modificação da sentença na fase de cumprimento, conforme o art. 509, § 4º, do CPC, podendo valer-se, para tanto, do auxílio do contabilista do Juízo, nos termos do art. 524, § 2º, do mesmo diploma.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de remessa de ofício à Contadoria quando houver dúvida acerca do valor da execução e de sua conformidade ao título, orientação reafirmada no AgInt no AREsp nº 2.261.092/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.

Na hipótese, a providência não substituiu decisão anterior estabilizada sobre os cálculos nem suprimiu o contraditório, tendo o condomínio se manifestado sobre a conta nos índices 597/605, ocasião em que concentrou sua insurgência na impossibilidade jurídica do recálculo, sem demonstrar erro concreto capaz de justificar o restabelecimento do saldo pretendido.

Ademais, a alegação de ausência da multa do art. 475-J do CPC/1973 não encontra respaldo no resumo do índex 580, que contempla multa processual de 10% (dez por cento), embora sob referência ao art. 523, § 1º, do CPC/2015, além dos honorários do cumprimento e das despesas do leilão.

Com efeito, a diversidade de referência legislativa, desacompanhada da demonstração de repercussão concreta sobre o resultado, não autoriza a duplicação desses encargos ou o retorno à planilha unilateral.

No tocante aos juros, a conta do credor indica incidência a partir da citação e lança R$ 470.387,70 (quatrocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e sete reais e setenta centavos) sobre principal atualizado de R$ 274.720,16 (duzentos e setenta e quatro mil, setecentos e vinte reais e dezesseis centavos), montante superior ao que resultaria da aplicação simples da taxa de 1% ao mês sobre a integralidade dessa base pelo período indicado, de aproximadamente cem meses, circunstância que evidencia a necessidade da conferência realizada na origem.

Soma-se a isso que, embora o título tenha estabelecido juros a partir da citação, o referido comando deve ser compreendido em relação às prestações então vencidas, pois, quanto às cotas posteriormente exigíveis, a incidência pressupõe o respectivo vencimento, não havendo mora antes de constituída a exigibilidade de cada obrigação.

Frisa-se que tal interpretação preserva o conteúdo da sentença, impedindo, ainda, que a inclusão das prestações vincendas produza juros sobre período anterior ao nascimento da mora.

Nessa toada, a Contadoria individualizou os períodos de incidência, considerando a citação para as parcelas anteriores e os respectivos vencimentos para as posteriores, sem que o recorrente tenha demonstrado, de forma específica, a incorreção desses critérios. Mostra-se desnecessário, portanto, afirmar que a planilha do credor empregou capitalização mensal, bastando constatar a incompatibilidade do resultado apresentado com os parâmetros indicados e a ausência de impugnação técnica suficiente para afastar a conta judicial.

Não obstante a insistência do agravante, a falta de demonstrativo apresentado pelo executado tampouco impõe a rejeição integral da impugnação, uma vez que a defesa não se restringiu à divergência numérica entre duas contas, abrangendo a satisfação da obrigação pela arrematação e a exigibilidade do depósito do saldo do preço.

Com efeito, tais questões comportam apreciação ainda que não se conheça de alegação estritamente contábil de excesso desacompanhada dos requisitos legais, conforme ressalva o art. 525, § 5º, do CPC, sobretudo porque o controle de conformidade da conta ao título foi exercido pelo próprio Juízo, mediante remessa à Contadoria.

Não se está, com isso, dispensando genericamente o executado dos ônus previstos no § 4º daquele dispositivo, mas reconhecendo que sua inobservância não impede o exame dos demais fundamentos da defesa nem afasta a fiscalização da correta execução do julgado.

A propósito, o Eg. Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, o exame da impugnação desacompanhada de demonstrativo quando a natureza da controvérsia e os dados existentes dispensam elaboração qualificada de cálculos, conforme assentado no AgInt no REsp nº 2.016.013/PE, de relatoria do Ministro Raul Araújo, orientação que reforça a impossibilidade de rejeição meramente formal de toda a defesa, consideradas as particularidades desta execução e o poder de conferência exercido pelo magistrado.

Confira-se:

> *PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO POR EXCESSO DE EXECUÇÃO. SUPOSTO VALOR CORRETO DECLINADO (CPC, ART. 525, §§ 4º E 5º). DESNECESSIDADE*

> *DE PLANILHA DE CÁLCULO (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.* ***1. A exigência de apresentação de planilha de cálculo pela parte executada, prevista no § 4º do art. 525 do CPC/2015, não é absoluta, pois o § 5º do mesmo artigo traz a conjunção disjuntiva "ou", a indicar a possibilidade de o executado, excepcionalmente, apontar, em sua impugnação por excesso de execução, apenas o valor que entende correto, desacompanhado de planilha de cálculo, quando não haja necessidade de elaboração qualificada de cálculos.*** *2. Dessa forma, entende-se que o acórdão recorrido deve ser confirmado pelos seus próprios fundamentos, conforme a Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 2016013 PE 2022/0226725-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 06/03/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/03/2023)*

Estabelecidas essas premissas, subsiste a obrigação de depósito da diferença entre o preço da arrematação e o crédito apurado, porquanto a dispensa de exibição do preço prevista no art. 892, § 1º, do CPC beneficia o exequente, quando único credor, apenas até o limite de seu crédito, não alcançando a parcela do lance que o exceda.

Nesse particular, tem-se que o parâmetro da comparação é o preço efetivamente ofertado, e não a avaliação, conforme decidiu a Quarta Turma do STJ no julgamento do REsp nº 1.995.727/PR:

> *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. (STJ - REsp: 1995727 PR 2022/0099198-9, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 16/09/2025, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJEN 15/12/2025)*

O precedente, contudo, não afasta a obrigação discutida nestes autos, pois, enquanto naquela hipótese o crédito superava o lance, aqui a conta homologada é inferior ao preço, remanescendo a diferença de R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos) a ser integralizada pelo arrematante.

Sob esse enfoque, trata-se de obrigação decorrente da aquisição do bem em alienação judicial e da necessidade de pagamento da parcela do preço que não pode ser satisfeita mediante o crédito executado, e não de condenação indenizatória fundada no art. 776 do CPC ou de constituição de obrigação estranha à execução.

De igual modo, não se configura julgamento extra petita, uma vez que o executado requereu expressamente o depósito da diferença, embora a tenha calculado a partir da avaliação, de modo que o reconhecimento de valor inferior, mediante aplicação do parâmetro legal e apuração do crédito, permanece nos limites do resultado prático postulado. O Juízo, portanto, limitou-se a definir o saldo decorrente da própria alienação judicial, sem acolher pretensão indenizatória alheia ao incidente.

Tampouco a invocação do art. 903 do CPC altera essa conclusão, pois a arrematação permanece preservada, assim como o lance e a aquisição pelo condomínio, não se confundindo a cobrança do saldo do preço com a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

invalidação, a resolução ou a ineficácia do ato expropriatório submetidas à disciplina específica daquele dispositivo.

É certo que a impugnação mencionou a anulação como consequência do não depósito; não obstante, esse resultado não foi acolhido na origem e não é objeto de recurso do executado, descabendo ampliá-lo no julgamento do agravo exclusivo do condomínio. A referência da decisão à inexistência de nulidade deve ser compreendida nesse contexto, em que a dispensa inicial de depósito se apoiou no crédito então declarado, cuja posterior conferência revelou saldo do preço a integralizar, sendo a preservação da aquisição compatível com o pagamento dessa diferença.

À luz dessas considerações, a conta homologada afasta integralmente a cobrança adicional de R$ 182.072,12 (cento e oitenta e dois mil e setenta e dois reais e doze centavos) e sustenta a ordem de depósito, mantida a correção monetária desde a arrematação, como determinado na origem.

Em que pesem tais conclusões, assiste razão ao recorrente quanto à declaração de excesso de execução no montante global de R$ 467.923,85 (quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), pois essa quantia reúne parcelas de naturezas distintas: R$ 182.072,12 (cento e oitenta e dois mil e setenta e dois reais e doze centavos) indevidamente cobrados e R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos) correspondentes ao saldo do preço da arrematação.

Impõe-se, assim, reformar esse capítulo do dispositivo, para limitar o excesso à cobrança adicional integralmente afastada e reconhecer separadamente a obrigação de integralizar o preço, sem alteração dos valores correspondentes.

Tal distinção, contudo, não conduz à redução da base de cálculo dos honorários advocatícios, cujo cabimento decorre do acolhimento da impugnação com exclusão da cobrança, na forma do Tema 410 do STJ, enquanto sua quantificação deve considerar o resultado econômico concretamente obtido no incidente, à luz do art. 85, §§ 1º e 2º, do CPC.

Com efeito, o benefício reconhecido não se esgota na exoneração do valor adicional, pois o executado também formulou pedido expresso de integralização do preço, ao qual o condomínio opôs resistência, superada pela determinação de depósito. A diferença reconhecida constitui, portanto, resultado patrimonial favorável alcançado no mesmo incidente, não havendo razão para excluí-la da base remuneratória apenas porque possui natureza diversa da cobrança afastada.

Sob essa perspectiva, o Tema 410 disciplina o cabimento dos honorários pelo acolhimento da impugnação, sem estabelecer solução específica para a cumulação de resultados verificada nestes autos, de modo que a manutenção da base decorre da aplicação das regras gerais de sucumbência às particularidades do caso, em que a obrigação de integralização foi expressamente postulada, contestada e reconhecida.

Mantém-se, por conseguinte, o percentual de 10% sobre o proveito econômico reconhecido na origem, cuja base nominal de referência, de R$ 467.923,85 (quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), compreende ambas as parcelas, observadas as respectivas referências temporais de atualização e vedada a sobreposição de encargos.

Ademais, não cabe fixar honorários autônomos em favor do exequente pela parcela rejeitada da impugnação, nos termos da Súmula 519/STJ, pois a inadequação do parâmetro de avaliação utilizado pelo executado não transforma o acerto do preço em demanda autônoma sujeita, neste julgamento, à sucumbência recíproca postulada.

Por fim, cumpre ressaltar que o depósito deverá permanecer à disposição do Juízo de origem, sem autorização de levantamento automático ou exclusivo pelo agravado, uma vez que sua destinação depende do exame das titularidades envolvidas, dos créditos sub-rogados no preço e das preferências legais, observados o art. 908 do CPC e o art. 130, parágrafo único, do CTN, mediante contraditório aos interessados.

Nesse contexto, a conclusão ora alcançada, resultante do exame exauriente da controvérsia, substitui o juízo de probabilidade que fundamentou a tutela recursal, cujos efeitos devem cessar com o julgamento.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** do recurso e **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para, em substituição à declaração de excesso de execução no montante global de R$ 467.923,85 (quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos): **(i)** reconhecer como integralmente indevida a cobrança adicional de R$ 182.072,12 (cento e oitenta e dois mil e setenta e dois reais e doze centavos) formulada no índex 404, afastando seu prosseguimento; e **(ii)** reconhecer, em capítulo distinto, que a quantia de R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos) corresponde à diferença entre o preço da arrematação e o crédito apurado, cuja obrigação de depósito decorre do art. 892, § 1º, do CPC, mantida a correção monetária desde a arrematação.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
72
Carimbado Eletronicamente

Mantêm-se, no mais, as decisões agravadas, inclusive a homologação dos cálculos e os honorários de 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico reconhecido no incidente, compreendidas ambas as parcelas, observada a atualização pertinente a cada uma, sem duplicidade.

Fica revogado o efeito suspensivo anteriormente deferido, devendo o condomínio ser intimado na origem para realizar o depósito de R$ 285.851,73 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos), corrigidos monetariamente desde a arrematação, no prazo de quinze dias, permanecendo a quantia à disposição daquele Juízo, que deliberará sobre sua destinação, observadas as titularidades, os créditos sub-rogados no preço e as preferências legais, mediante contraditório.

Deixa-se de majorar a verba honorária em razão do parcial provimento do recurso, na forma do Tema 1.059/STJ.

Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2026.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ