ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0081821-50.2025.8.19.0000
AGRAVANTE: ALCYR RAYMUNDO DA SILVA
AGRAVADOS: JOÃO PINHEIRO UCHOA e outros
RELATORA: Des. SÔNIA DE FÁTIMA DIAS
21ª Vara Cível da Comarca da Capital

ACÓRDÃO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEIS. HIPOTECA GRAVADA EM UM DOS IMÓVEIS. CONCURSO DE CREDORES. ARREMATAÇÃO DOS IMÓVEIS PELO EXEQUENTE (ART. 892, § 1º DO CPC). EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO CRÉDITO DA ARREMATAÇÃO PELO CREDOR HIPOTECÁRIO. AUSÊNCIA DE INÉRCIA OU PRECLUSÃO. DESNECESSIDADE DE EXIBIÇÃO DO PREÇO QUANTO AO IMÓVEL NÃO HIPOTECADO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. A **decisão agravada** reconheceu a preferência de crédito da arrematação ao credor hipotecário e intimou o exequente/arrematante para que realize o depósito do valor da arrematação, no prazo de três dias, nos termos do § 1º do artigo 892 do CPC, sob pena de tornar ineficaz o leilão. **Agravo de Instrumento interposto pela parte exequente**.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em examinar se houve inércia do credor hipotecário para o exercício do direito de preferência e se houve erro material na decisão que determinou o pagamento do valor total da arrematação, incluindo o imóvel que não estava gravado com hipoteca.

III. RAZÕES DE DECIDIR

SONIA DE FATIMA DIAS:15405 Assinado em 11/03/2026 20:34:44
Local: GAB. DES(A). SONIA DE FATIMA DIAS

3. O art. 889, V do CPC estabelece que o credor hipotecário será cientificado da alienação judicial com pelo menos 5 dias de antecedência, o que restou cumprido nos autos, sendo certo que inexiste prazo específico para ele se manifestar sobre o exercício do direito de preferência quanto ao produto da arrematação. Aplicação, por analogia, do prazo de 10 dias previsto no art. 903, § 2º do CPC, que versa sobre potenciais vícios ao aperfeiçoamento da arrematação.

4. O credor hipotecário foi cientificado das datas designadas para as praças, no dia 14/10/24, e se manifestou no dia 19/11/24, após arrematação do imóvel, pedindo que seja assegurada sua prelação no levantamento do preço a ser obtido com a arrematação.

5. O art. 902 do CPC estabelece que o executado poderá remir o bem hipotecado até a data de assinatura do auto de arrematação, o que permite indicar que a inércia restaria configurada apenas na hipótese de assinatura do auto, quando a arrematação seria considerada perfeita, acabada e irretratável, apta a extinguir a hipoteca originária, nos termos do art. 903 do CPC.

6. A ausência de manifestação anterior à praça não configura renúncia, tampouco preclusão do direito material de preferência do credor hipotecário, o qual subsiste para fins de satisfação prioritária do crédito com o produto da arrematação.

7. Tendo em vista o concurso material de credores e a existência de garantia real prenotada anteriormente, não cabe ao arrematante/recorrente presumir que o credor hipotecário não teria interesse na execução e que, somente por isso, arrematou o bem para si, exercitando o direito previsto no art. 892, § 1º do CPC, vez que havia

previsibilidade razoável de que o credor iria manifestar seu interesse creditício.

8. A decisão agravada não considerou que houve uma arrematação de 2 imóveis, dentre os quais apenas 1 está hipotecado. Considerando que inexiste outras garantias reais anteriores quanto à Fazenda Teteus, o exequente pode arrematar o bem e não estará obrigado a exibir o preço, nos termos do art. 892, § 1º do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso conhecido e parcialmente provido. Decisão reformada, para reconhecer que o agravante deve depositar apenas o valor da arrematação da Fazenda Tucuns, bem imóvel gravado por hipoteca, no montante de R$ 192.000,00, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, dispensando-se da exibição do preço quanto à Fazenda Teteus, nos termos do art. 892, § 1º do CPC.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do recurso em epígrafe, ACORDAM os Desembargadores que compõem a 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso na forma espelhada pela Certidão de Julgamento, imediatamente lavrada.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo De Instrumento interposto contra decisão prolatada pelo Juízo da 21ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos do Processo nº 0330785-68.2017.8.19.0001, **que intimou o exequente para que realize o depósito do valor da arrematação, no prazo de três dias, nos termos do § 1º do artigo 892 do CPC, sob pena de tornar ineficaz o leilão**, nos seguintes termos *in verbis* (index 1.489 dos autos originários):

> *"1) A decisão de index 1327 determinou a penhora do imóvel situado na Rua Luíza de Melo, nº 634, Bairro Ieda, São*

Gonçalo e a penhora de 50% (cinquenta por cento) do valor dos aluguéis devidos pela Claro S.A. e sua subsidiária Torres do Brasil S/A, determinando que os valores penhorados sejam depositados à disposição deste Juízo até atingir o montante de R$ 1.893.256,65 (um milhão oitocentos e noventa e três mil duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos). As razões para a observância do percentual de 50% da penhora estão indicadas na decisão, não havendo motivo para modificação. De outro lado, em sua petição de index 1441, o autor apresenta escritura de compra e venda do lote 51 (index 1444) e do lote 56 (index 1448), nas quais figura como comprador João Pinheiro Uchôa e de certidão do RGI que indica que os bens não foram levados a registro. Assim, deve ser deferida a penhora de direito e ação sobre os referidos lotes. 2) Em relação à petição de index 1479, o exequente apresenta laudo elaborado por técnico por ele contratado (index 1481). Note-se que, em observância aos princípios da celeridade e da economia processual, tal laudo poderá ser utilizado, evitando diligências no local, situado em outra comarca. Ademais, é evidente que eventual leilão será indicativo definitivo do valor do bem. Assim, ao executado sobre laudo de avaliação realizado pelo técnico contratado pelo autor (index 1481), valendo o silêncio como concordância. 3) No tocante a petição de index 1464, cabe destacar que a decisão de index 1217, proferida em 10/02/2025, deferiu a habilitação do crédito do credor hipotecário Banco do Brasil, que deve ser cadastrado no sistema como terceira interessada. No entanto, em vista da manifestação do exequente, verifica-se que a decisão de index 1217 transcreveu jurisprudência sobre preferência entre cotas condominiais e crédito do credor hipotecário, que não se aplica ao caso em tela. Assim, passo ao reexame da matéria. Inicialmente, cabe destacar que a arrematação foi feita pelo exequente, observados os termos do artigo 892, § 1º do CPC. Note-se que a arrematação foi realizada pelo valor de R$ 423.000,00, quantia superior ao laudo de avaliação anexado pelo credor (index 410), no valor de R$ 382.493,00, homologado na decisão de index 1023. O leiloeiro informa ter dado ciência ao credor hipotecário (index 1062), nos termos do artigo 889, V do CPC, tendo o leilão ocorrido em 06/11/2024 (index 1067). Em 19/11/2024, o Banco do Brasil, credor hipotecário informou pretender exercer seu direito de preferência (index 1073). Não há dúvida quanto à regularidade de intimação do credor hipotecário, tanto que se

manifestou nos autos. De outro lado, nos termos do artigo 1.499 do Código Civil, a hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação. De fato, é natural que, após a arrematação, o bem fique livre e desembaraçado. Caso tal situação não ocorresse, seria um óbice à própria arrematação, já que não haveria interesse do credor em adquirir imóvel que ainda permaneceria com ônus real. Assim, com o leilão, o valor da arrematação extinguirá a garantia real que recaia sobre o bem leiloado. Como se verá a seguir, a extinção da garantia real ocorrerá mesmo que o valor obtido na arrematação seja inferior ao valor da garantia hipotecária. De fato, na realidade, o leilão resulta no uso da garantia real, já que o produto da venda do bem é convertido para quitação dos débitos, observada a ordem legal de preferências. Note-se que a intimação do credor hipotecário atendeu aos termos do artigo 1.501 do Código Civil que dispõe que "Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução". Neste particular, cabe destacar que a intimação do credor hipotecário permite que ele tome algumas medidas, tais como apresentar impugnação do valor do laudo de avaliação, manifestar seu interesse em adjudicar o imóvel, observado o valor de seu crédito, ou pretender receber o valor da arrematação, observado, neste caso, seu direito de preferência, nos termos do artigo 908 e 909 do CPC: "Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante à ordem das respectivas preferências. §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. §2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora. Art. 909. Os exequentes formularão as suas pretensões, que versarão unicamente sobre o direito de preferência e a anterioridade da penhora, e, apresentadas as razões, o juiz decidirá". Ainda neste sentido, o artigo 1.419 do Código Civil dispõe que "Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação". Assim, ainda que a hipoteca seja extinta com a arrematação, tal situação não retirará o direito de preferência do credor hipotecário, sobre o crédito

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
69
Carimbado Eletronicamente

obtido da arrematação. Vale destacar que, salvo indicação de irregularidade, o credor hipotecário não tem razão para impedir a realização do leilão, já que se tivesse proposto ação para perseguir seu crédito, a execução do crédito também se daria pela realização de leilão, caso não tivesse interesse na adjudicação. Assim, observada a preferência legal, o valor obtido na arrematação deverá ser pago ao credor hipotecário, respeitado o limite de seu crédito. Note-se que se o valor do crédito hipotecário for inferior ao valor da arrematação, a quantia excedente será paga aos demais credores, observada a ordem de preferência, nos termos acima indicados. Registre-se que se o valor da arrematação for inferior ao valor do crédito do credor hipotecário, o valor restante será cobrado sem a garantia real, extinta por força da arrematação. Neste sentido, o artigo 1.430 do Código Civil que dispõe que "Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante". Em relação à arrematação feita pelo exequente, o § 1º do artigo 892 do CPC estabelece que "Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente". Nestes termos, fica claro que se o exequente for o único credor deverá depositar o valor que exceder o seu crédito, para que o valor excedente seja pago ao devedor. No entanto, se houver outros credores, o arrematante deve depositar a integralidade do valor da arrematação, para que o pagamento dos créditos observe a ordem de preferências. Ainda no mesmo sentido, o artigo 903, § 1º, inciso III do CPC estabelece que "ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução". Assim, para que a arrematação seja considerada "perfeita, acabada e irretratável", nos termos do caput do artigo 903 do CPC, é necessário que o arrematante deposite o valor de arrematação. Desta forma, é evidente que o exequente deve depositar o valor da arrematação, conforme determina o artigo 892, § 1º, sob pena de ser anulado o leilão, nos termos do artigo 903, 1º, inciso III do CPC. Com efeito, o crédito que o exequente possui contra o devedor não afasta a garantia real do credor hipotecário. Não há como prosperar o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

argumento do exequente de que somente arrematou o imóvel porque não houve manifestação prévia do credor hipotecário no sentido de que pretendia exercer seu direito de preferência, já que tal manifestação não precisaria ocorrer antes do leilão. Com efeito, como destacado, ciente do leilão, o credor hipotecário poderia desejar apenas exercer seu direito de preferência no recebimento do valor da arrematação, observado o limite de seu crédito. Ademais, a obrigação de depositar o valor da arrematação está prevista no artigo 892, § 1º do CPC, sendo, portanto, de conhecimento do exequente. Registre-se, ainda, que o leilão ocorreu em 06/11/2024 (index 1067) e o credor hipotecário apresentou petição manifestando seu interesse na verba da arrematação em 19/11/2024 (index 1073). Tal manifestação ocorreu dentro do prazo de dez dias, estabelecido no artigo 903, § 2º do CPC, observando-se os termos do artigo 212 do CPC. Note-se que, computado o feriado de 15 de novembro, o prazo terminaria no dia 21 de novembro. Assim, a manifestação do credor hipotecário é tempestiva. De outro lado, a obrigação do exequente de depositar o valor da arrematação, diante da existência de outro credor, cuja existência era inequívoca, já que tinha garantia real sobre o bem, tal situação, por si só, não seria suficiente para afastar eventual interesse na aquisição do bem. Com efeito, a avaliação da conveniência de arrematação de imóvel em leilão faz parte da decisão do arrematante. Lembre-se que, no caso em exame, o laudo de avaliação do imóvel, não impugnado pelas partes, foi anexado pelo credor (index 410). Assim, evidente que o exequente tinha elementos para avaliar as condições da arrematação que se dispôs a fazer. Nestes termos, não poderia a arrematação afastar a garantia real que recai sobre o imóvel, como pretende o exequente. Diante destes fatos, revogo a decisão de index 1217, exceto quanto a habilitação do crédito do credor hipotecário Banco do Brasil, que poderá exercer seu direito de preferência, caso seja concretizada a arrematação, e quanto ao indeferimento da penhora no rosto dos autos, solicitada na petição de index 1209, já que não consta solicitação de nenhum juízo neste sentido. Intime-se o exequente para que realize o depósito do valor da arrematação, no prazo de três dias, § 1º do artigo 892 do CPC, sob pena de tornar ineficaz o leilão".

Agravo de instrumento interposto pela parte exequente (index 2).

Decisão deferindo a concessão de efeito suspensivo (index 20).

Contrarrazões apresentadas pelo credor hipotecário (index 33).

É o relatório.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, visto que foram preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Trata-se de Ação de Cobrança c/c Indenização por Danos Morais ajuizada por **ALCYR RAYMUNDO DA SILVA** em face de **JOÃO PINHEIRO UCHOA**, por meio da qual o autor alega que contratou os serviços de advocacia do réu, sendo acordado que o valor dos honorários seria na ordem de 15% do valor da indenização trabalhista, em caso de êxito. Afirma que a ação perdurou por mais de 30 anos e o réu levantou o valor líquido total de R$ 413.720,45 sem efetuar qualquer repasse a seu cliente.

A r. sentença homologou o acordo entre as partes e julgou extinto o processo com resolução do mérito (index 204).

Em cumprimento de sentença, o autor informou sobre o descumprimento do acordo e requereu a execução do título judicial, no valor total de R$ 645.864,00 (indexes 215 e 226).

Após tentativas de constrição patrimonial, o credor informou sobre a existência de duas fazendas em nome do devedor (Teteus e Tucuns), pedindo a sua penhora e a intimação do Banco do Brasil, que era credor hipotecário da Fazenda Tucuns (index 369), sendo certo que o Juízo deferiu a penhora apenas da Fazenda Teteus (index 396).

O Juízo reconsiderou a decisão anterior e deferiu também a penhora da Fazenda Tucuns e veículos indicados pelo credor (index 425).

No curso da execução, o Juízo determinou a intimação do credor hipotecário para informar o valor do crédito que recai sobre o imóvel (index 1.006), sendo certo que o banco informou o valor de R$ 251.404,38 (index 1.015).

O Juízo homologou o laudo de avaliação dos bens e houve a arrematação dos imóveis pelo próprio credor exequente, conforme auto de leilão positivo (index 1.067).

Ato contínuo, o Banco do Brasil, na qualidade de credor hipotecário, se habilitou nos autos, informando sobre a preferência de seu crédito, nos termos do art. 961 do CC (index 1.073).

Nesse sentido, o Juízo consignou a preferência do credor hipotecário sobre os créditos decorrentes da arrematação, observando que desde abril/2024 o Banco do Brasil já havia indicado saldo devedor de R$ 251.404,38 (index 1.273).

A decisão agravada reconheceu a regularidade na intimação do credor hipotecário e consignou que a arrematação extinguiu a garantia real, devendo ser observada a ordem preferencial das garantias. Portanto, determinou que o valor obtido na arrematação seja pago ao credor hipotecário, respeitado o limite do seu crédito. Além disso, foi revogada a decisão constante no index 1.217 e foi determinado que o exequente realize o depósito do valor da arrematação, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar ineficaz o leilão, nos termos do art. 892, § 1º do CPC.

Em suas razões, a parte agravante alega que o feito se encontra em cumprimento de sentença e que foram penhoradas duas propriedades do devedor (Fazendas Teteus e Tucuns), sendo certo que a hipoteca recai apenas sobre uma delas (Tucuns). Afirma que no que tange à Fazenda Tucuns, há 2 hipotecas registradas em favor do Banco do Brasil e o leiloeiro intimou o credor hipotecário em 14/10/24, ou seja, 23 dias antes da arrematação, nos termos do art. 889, V do CPC. Aduz que o valor de R$ 423.000,00 indicado na decisão se trata da soma de duas arrematações, de modo que tal erro material pode causar prejuízos ao exequente. Assevera que tendo sida a primeira praça negativa e já com o histórico de outro juízo ter praceado negativamente a fazenda Teteus, o exequente/agravante arrematou para si ambas as fazendas, se valendo do seu crédito, nos termos do art. 892, parágrafo 1º do CPC. Defende que se o Banco tivesse se manifestado

tempestivamente, exercendo seu direito de preferência antes da praça, o exequente jamais exerceria a compra judicial prevista no art. 892, parágrafo 1º do CPC.

O autor/exequente/agravante requer a concessão do feito suspensivo e roga seja provido o recurso para que não seja aceita a preferência do Banco, ressalvado o crédito que subsistirá, tampouco havendo se falar de o autor depositar qualquer diferença, uma vez que seu crédito é aproximadamente o décuplo do valor arrematado pela Fazenda Tucuns.

Assiste parcial razão à parte exequente.

As questões em discussão consistem em examinar se houve inércia do credor hipotecário para o exercício do direito de preferência e se houve erro material na decisão que determinou o pagamento do valor total da arrematação, incluindo o imóvel que não estava gravado com hipoteca.

Em cumprimento de sentença, que alcançava o valor de R$ 678.225,53 em 15/08/20, verifica-se que foram penhorados dois imóveis do executado: (i) na decisão constante no index 396, o Juízo determinou a penhora da Fazenda Teteus (index 372); na decisão constante no index 425, o Juízo determinou a penhora da Fazenda Tucuns (index 374).

Diante da ausência de impugnação do executado, o Juízo expediu mandado de avaliação dos bens, por meio de carta precatória (index 508), mas o mandado foi devolvido sem cumprimento (index 604).

No curso do processo, foi noticiada a existência de outra demanda, em trâmite na 10ª Vara Cível da Regional de Niterói, em que fora penhorada e avaliada a Fazenda Teteus, no valor de R$ 461.680,15, de modo que o Juízo homologou tal laudo de avaliação e determinou a intimação do executado para informar se concorda com o valor atribuído à Fazenda Tucus, no valor de R$ 382.493,00, valendo o silêncio como concordância tácita (index 805).

Diante da inércia do executado, o Juízo homologou o valor de avaliação da Fazenda Tucuns e determinou a intimação do leiloeiro indicado para designar as datas das praças dos imóveis (index 1.023).

No dia 30/10/24, o leiloeiro juntou a comunicação enviada ao credor hipotecário, realizada no dia 14/10/24 (index 1.061) e, em seguida, foi juntado auto de leilão positivo, com a arrematação dos imóveis pelo próprio exequente, em 6/11/24, no valor total de R$ 423.000,00, sendo R$ 231.000,00 para a Fazenda Teteus e R$ 192.000,00 para a Fazenda Tucuns (index 1.067).

Em seguida, o credor hipotecário se manifestou, pedindo a preferência do crédito, diante da garantia de direito real (index 1.073) e o autor/exequente impugnou tal pedido, vez que o Banco do Brasil se manifestou apenas depois da praça realizada (index 1.214).

O Juízo decidiu que o credor hipotecário tem preferência sobre os créditos decorrentes da arrematação, observando que desde abril/2024 o Banco do Brasil já havia indicado saldo em atraso no valor de R$ 251.404,38 (index 1.273).

Em decisão posterior, o Juízo ratificou que apesar de a arrematação extinguir a hipoteca, o credor hipotecário permanece com a preferência sobre o produto da alienação, sendo certo que este se manifestou tempestivamente, nos termos do art. 903, § 2º do CPC. Assim, o arrematante/exequente foi intimado a depositar o valor da arrematação, sob pena de tornar ineficaz o leilão (index 1.489).

O exequente/agravante sustenta que apesar de regularmente intimado sobre as datas das praças, o credor hipotecário se manteve inerte, razão pela qual foi realizada a arrematação, que extinguiu a hipoteca, não havendo que se falar em direito de preferência do credor hipotecário.

O art. 889, V do CPC estabelece que o credor hipotecário será cientificado da alienação judicial com pelo menos 5 dias de antecedência, o que restou cumprido nos autos, sendo certo que inexiste prazo específico para manifestar sobre o exercício do direito de preferência quanto ao produto da arrematação.

Assim, o credor foi cientificado das datas designadas para as praças, no dia 14/10/24, e se manifestou no dia 19/11/24, após arrematação do imóvel, pedindo que seja assegurada sua prelação no levantamento do preço a ser obtido com a arrematação (index 1.073).

Ao contrário do que defende o agravante, o CPC não estabelece um prazo específico para o credor hipotecário exercer seu direito de preferência, podendo ser aplicado, por analogia, o prazo previsto no art. 903, § 2º do CPC, que versa sobre potenciais vícios ao aperfeiçoamento da arrematação.

Ademais, o art. 902 do CPC estabelece que o executado poderá remir o bem hipotecado até a data de assinatura do auto de arrematação, o que permite indicar que a inércia restaria configurada apenas na hipótese de assinatura do auto, quando a arrematação seria considerada perfeita, acabada e irretratável, apta a extinguir a hipoteca originária, nos termos do art. 903 do CPC.

Assim, a ausência de manifestação anterior à praça não configura renúncia, tampouco preclusão do direito material de preferência do credor hipotecário, o qual subsiste para fins de satisfação prioritária do crédito com o produto da arrematação.

Portanto, os precedentes invocados pelo recorrente se tratam de inércia configurada após o ato de assinatura de arrematação e pagamento do preço, o que não ocorreu nos autos.

Desse modo, tendo em vista o concurso material de credores e a existência de garantia real prenotada anteriormente, não cabe ao recorrente presumir que o credor hipotecário não teria interesse na execução e que, somente por isso, arrematou o bem para si, exercitando o direito previsto no art. 892, § 1º do CPC, vez que havia previsibilidade razoável de que o credor iria manifestar seu interesse creditício.

Por tais razões, a decisão merece ser mantida quanto ao direito de preferência do credor hipotecário.

Por outro lado, verifica-se que, de fato, a arrematação se tratou de dois bens imóveis, sendo certo que inexiste hipoteca gravada quanto à Fazenda Teteus, conforme certidão juntada pelo leiloeiro (index 1.038).

Assim, a decisão agravada incorreu em erro material ao considerar que a arrematação englobava 2 bens hipotecados, uma vez que de acordo com o auto de leilão positivo, houve a arrematação dos imóveis pelo próprio exequente, em

6/11/24, no valor total de R$ 423.000,00, sendo R$ 231.000,00 para a Fazenda Teteus e R$ 192.000,00 para a Fazenda Tucuns (index 1.067).

Considerando que inexiste outras garantias reais anteriores quanto à Fazenda Teteus, o exequente pode arrematar o bem e não estará obrigado a exibir o preço, nos termos do art. 892, § 1º do CPC.

Desse modo, deve o exequente/autor/agravante depositar, no prazo de 3 dias, o valor da arrematação apenas da Fazenda Tucuns, no montante de R$ 192.000,00, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente, nos termos do art. 892, § 1º do CPC *in fine*.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para reconhecer que o agravante deve depositar apenas o valor da arrematação da Fazenda Tucuns, bem gravado por hipoteca, no montante de R$ 192.000,00, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, dispensando-se da exibição do preço quanto à Fazenda Teteus, nos termos do art. 892, § 1º do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

SONIA DE FÁTIMA DIAS
Desembargadora Relatora