Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22
Carimbado Eletronicamente

AGRAVO DE INSTRUMENTO 0058762-96.2026.8.19.0000[B]
AGRAVANTE: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S A EMGEA
AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO JARDIM RESIDENCIAL FONSECA
AGRAVADO: ALCIDES GAMA DA SILVA
AGRAVADA: ROSIMERI VERAS RIBEIRO GAMA REP/P CURADORIA ESPECIAL

RELATOR: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM

DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA** contra a decisão proferida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói que acolheu embargos de declaração, sem efeitos infringentes, mantendo o afastamento da nulidade do edital de expropriação judicial do imóvel penhorado, alegada com fundamento na necessidade de indicação do valor do crédito hipotecário.

Confira-se (index 768 do processo originário):

> *Trata-se de embargos de declaração opostos por EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. ¿ EMGEA contra a decisão de fl. 749, que manteve, por seus próprios fundamentos, a decisão de fls. 722/725, pela qual foi rejeitada a impugnação apresentada pela credora hipotecária ao edital de leilão.*
> *Sustenta a embargante, em síntese, a existência de omissão, ao argumento de que, após a decisão de fls. 722/725, apresentou nova manifestação contendo fundamentos específicos que não teriam sido examinados no pronunciamento posterior.*
> *Afirma que não questiona propriamente a ausência de menção à existência da hipoteca no edital, mas a falta de informação acerca da expressão econômica do crédito hipotecário, que corresponderia a R$ 519.854,34, valor superior ao dobro da avaliação do imóvel.*
> *Aduz, ainda, que o edital discrimina quantitativamente outros débitos incidentes sobre o bem, mas deixa de indicar o valor do crédito hipotecário; que a inclusão do saldo teria caráter exclusivamente informativo, não importando assunção pessoal da dívida pelo arrematante; e que a questão deveria ser apreciada também à luz do art. 908 do CPC e dos deveres de publicidade, transparência, boa-fé e segurança jurídica.*
> *Requer o acolhimento dos aclaratórios, inclusive com efeitos infringentes, para que seja determinada a retificação do edital, com inclusão do valor atualizado do crédito hipotecário.*
> *É o necessário. Decido.*
> *Os embargos merecem parcial acolhimento, exclusivamente para integração da fundamentação, sem alteração do resultado anteriormente alcança*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

MARCO ANTONIO IBRAHIM:4330 Assinado em: 16/09/2026 13:05:34
Local: GAB. DES MARCO ANTONIO IBRAHIM

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
23
Carimbado Eletronicamente

Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material.

No caso, assiste razão à embargante apenas quanto à necessidade de explicitação dos fundamentos relativos às questões desenvolvidas em sua manifestação posterior à decisão de fls. 722/725. Com efeito, a decisão de fl. 749 limitou-se a consignar que nada havia a prover, mantendo o pronunciamento anterior por seus próprios fundamentos. Embora a fundamentação por remissão seja admitida, mostra-se conveniente, diante dos argumentos posteriormente desenvolvidos pela credora hipotecária, complementar a decisão para enfrentá-los expressamente.

A integração, todavia, não conduz à modificação da conclusão anteriormente adotada.

A controvérsia central consiste em saber se o edital de leilão deveria necessariamente indicar, além da existência da hipoteca, o valor atualizado do crédito garantido.

A resposta é negativa.

O art. 886 do Código de Processo Civil estabelece os elementos obrigatórios do edital de leilão e, em seu inciso VI, exige a ¿menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados¿.

A norma exige, portanto, que os potenciais interessados sejam informados acerca da existência de gravames incidentes sobre o bem, não estabelecendo, como requisito de validade do edital, a indicação do valor atualizado de cada crédito relacionado ao respectivo ônus.

No caso concreto, o edital consignou expressamente a existência da hipoteca constituída originalmente em favor da Caixa Econômica Federal, bem como a posterior cessão do respectivo crédito à EMGEA.

Foi, assim, cumprido o dever legal de informação quanto à existência do gravame.

A circunstância de o edital indicar os valores de outros débitos incidentes sobre o imóvel, como obrigações condominiais, IPTU ou taxa de incêndio, não altera essa conclusão.

A discriminação quantitativa de determinados débitos não cria requisito adicional não previsto no art. 886 do CPC, nem torna obrigatória a inclusão do saldo atualizado de todo e qualquer crédito relacionado a gravame constante da matrícula.

Também não modifica a solução o fato de o crédito hipotecário indicado pela EMGEA, segundo afirma, corresponder a R$ 519.854,34 e superar o valor de avaliação do imóvel.

A expressão econômica do crédito pode ser relevante para a relação entre credores e para a futura distribuição do produto da alienação, mas não constitui elemento legalmente indispensável à validade do edital, desde que a existência do respectivo ônus tenha sido devidamente informada aos participantes da hasta.

Da mesma forma, não se desconhece a alegação de que a indicação do valor teria caráter exclusivamente informativo e não representaria transferência da dívida ao futuro arrematante.

Tal circunstância, contudo, não é suficiente para transformar a inform pretendida em requisito obrigatório do edital.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
24
Carimbado Eletronicamente

A arrematação judicial possui regime jurídico próprio, sendo certo que a disciplina acerca da subsistência ou sub-rogação dos gravames e da responsabilidade por débitos não decorre da simples inclusão ou omissão do respectivo valor no edital.

O dever de transparência não pode ser interpretado de modo a ampliar indefinidamente os requisitos formais previstos pelo legislador, sobretudo quando o dado juridicamente relevante ¿ a existência do ônus hipotecário e a identificação de sua atual titular ¿ já foi expressamente levado ao conhecimento dos interessados.

Também não há omissão relevante quanto ao art. 908 do Código de Processo Civil.

O referido dispositivo disciplina a situação de pluralidade de credores e a distribuição do produto da alienação judicial segundo a ordem das respectivas preferências.

Cuida-se, portanto, de norma voltada à destinação do preço obtido com a expropriação e à satisfação dos créditos concorrentes, não de regra que estabeleça conteúdo obrigatório adicional para o edital previsto no art. 886 do CPC.

A definição acerca da preferência dos créditos e da destinação do produto da alienação deverá ser examinada oportunamente, quando existente valor a distribuir e conforme a natureza e a prioridade de cada crédito, não se confundindo com a validade formal do edital.

Por consequência, a alegada necessidade de assegurar publicidade, transparência, boa-fé e segurança jurídica não conduz à alteração da decisão. Tais princípios estão satisfeitos, no aspecto ora controvertido, pela indicação clara da existência da hipoteca e de sua atual titularidade, permitindo aos eventuais interessados conhecer previamente a situação jurídica do imóvel.

A inclusão do valor atualizado do crédito hipotecário poderia representar informação adicional, mas sua ausência não configura vício capaz de comprometer a validade do ato expropriatório.

Não há, igualmente, prejuízo ao exercício dos direitos da EMGEA enquanto credora hipotecária, inclusive quanto à eventual sub-rogação de seu crédito no produto da alienação e à discussão acerca de sua preferência, matérias que permanecem preservadas e serão apreciadas no momento processual adequado.

Dessa forma, embora seja pertinente integrar a decisão para enfrentar expressamente os argumentos supervenientemente desenvolvidos pela embargante, não se verifica fundamento para alterar a conclusão de que o edital atende aos requisitos legais.

Quanto ao prequestionamento, registra-se que o julgador não está obrigado a mencionar individualmente todos os dispositivos legais invocados pelas partes, desde que enfrente de forma suficiente as questões jurídicas necessárias à solução da controvérsia.

De todo modo, ficam expressamente considerados, para os fins pertinentes, os arts. 489, § 1º, IV, 886, VI, 908, 1.022, 1.025 e 1.026 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, ACOLHO PARCIALMENTE OS EMBARGOS DE DECLARA[illegible] exclusivamente para suprir a omissão apontada e integrar a fundamen[illegible] da decisão de fl. 749 nos termos acima expostos, mantendo-se, con[illegible]

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
25
Carimbado Eletronicamente

> *integralmente o resultado anteriormente alcançado, sem atribuição de efeitos infringentes.*
> *Em consequência, permanece rejeitada a impugnação ao edital de leilão e indeferido o pedido de inclusão, no instrumento convocatório, do valor atualizado do crédito hipotecário titularizado pela EMGEA.*
> *Resta prejudicado o pedido de suspensão dos atos expropriatórios formulado para hipótese de os embargos não serem apreciados antes das datas designadas para as hastas.*
> *Prossiga-se com o leilão, nos termos já determinados.*
> *Intimem-se.*
> *Niterói, 27/08/2026.*
> *Alberto Republicano de Macedo Junior - Juiz Titular*

Em suas razões, o recorrente – credor hipotecário – consignou que o edital deve informar a expressão total do crédito hipotecário, tal qual consignado em relação ao débito condominial e tributário. Também destacou a necessidade de preservação do produto da alienação até a definição de sua posição jurídica no concurso de credores, defendendo que possui preferência, sem especificar em relação a quais credores. Requer a atribuição de efeito suspensivo, pois designado o leilão para os dias 09 e 16 de setembro de 2026. Em razão da iminência da primeira hasta pública, pleiteou a antecipação da tutela recursal, no sentido da suspensão ou a retificação/complementação do edital, fazendo constar o valor do crédito hipotecário, aspectos que pretende ver confirmados no julgamento do recurso.

É o relatório.

No presente recurso empresa pública federal (credora hipotecária) defende a necessidade urgente de que se faça constar do edital de alienação judicial de bem imóvel o valor do débito hipotecário, embora já constasse do edital a existência daquele ônus (art. 886, VI do CPC). Também alega a necessidade de preservação do produto da alienação até a definição de sua posição jurídica no concurso de credores, sob o argumento de que é titular de crédito preferencial.

Quanto à competência, o art. 109, I da Constituição da República prevê o critério de fixação em razão da pessoa:

> Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:
> I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública fe
> forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou opone

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
26
Carimbado Eletronicamente

> exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;

Assim, em princípio, com base na súmula 150 do STJ, cabe à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique o deslocamento da competência.

No entanto, o credor hipotecário não figura como parte, assistente ou opoente, havendo interesse concernente ao direito de preferência sobre o produto da alienação de bem imóvel, cuja execução tramita entre particulares.

No ponto, a orientação é no sentido de que a competência remanesce inalterada na hipótese em exame, o que vigora desde a súmula 244 do extinto TFR. Atualmente, o entendimento está consignado na súmula 270 do STJ.

> Súmula 244 do TFR - A intervenção da União, suas autarquias e empresas públicas em concurso de credores ou de preferência não desloca a competência para a Justiça Federal.
>
> Súmula 270 do STJ - O protesto pela preferência de crédito, apresentado por ente federal em execução que tramita na Justiça Estadual, não desloca a competência para a Justiça Federal.

Diante disso, afirma-se a competência da Justiça Estadual.

Fato é que a hipoteca se extingue com a arrematação de bem imóvel em hasta pública (art. 1499, VI do CC). Dessa forma, é indiferente à lisura do procedimento expropriatório a menção no edital ao valor da dívida garantia por hipoteca. A lei autoriza o desfazimento do ato se não houver registro no edital acerca da existência de ônus sobre o imóvel (art. 903, §1º, I do CPC). Contudo, tal requisito essencial foi cumprido.

Sequer o fato de o valor da garantia (R$ 519.854,34) superar o dobro do valor de avaliação do imóvel (R$ 244.500,00) ampara a pretensão desenvolvida no recurso quanto à transparência, na medida em que é indiferente para o arrematante e para a aferição do preço vil, o qual tem por parâmetro o valor de avaliação, e este não foi impugnado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
27
Carimbado Eletronicamente

A indicação do valor do débito tributário e condominial também não implica em disparidade de tratamento, na medida em que ambos preferem o crédito hipotecário (REsp 1.584.162, DJe 16/05/2017, e sumula 478[1] do STJ).

A propósito:

> PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. CONCURSO ESPECIAL DE CREDORES. PREFERÊNCIAS MATERIAIS. CRÉDITO FISCAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO HIPOTECÁRIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. JULGAMENTO: CPC/73.
> 1. Ação de execução de contrato de locação proposta em 1999, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/06/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
> 2. O propósito recursal é dizer se a recorrente, credora hipotecária, possui preferência no levantamento do produto da arrematação de imóvel dos interessados, a despeito de não ter realizado a penhora do bem.
> 3. Para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial não prescinde do aparelhamento da respectiva execução.
> 4. A jurisprudência do STJ orienta que o crédito resultante de despesas condominiais tem preferência sobre o crédito hipotecário.
> 5. No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, inclusive ao crédito condominial, ressalvados apenas aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.
> 6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.
> (REsp n. 1.580.750/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2018, DJe de 22/6/2018.)

Logo, a decisão agravada é precisa ao apontar que a indicação do valor do valor do crédito hipotecário seria exclusivamente informativo, contudo, desnecessário sob a perspectiva procedimental, não havendo nenhuma correlação com a observância do concurso previsto no §2º do art. 908 do CPC, o qual será observado em momento próprio.

Dessa forma, em cognição sumária, não se vislumbra a probabilidade do direito ou urgência decorrente de prejuízo às partes, aos terceiros e à potencial adquirente apta a ensejar a atribuição de efeito suspensivo ou a antecipação da tutela recursal (art. 995, parágrafo único c/c 1.019, I do CPC).

[1] "Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário."

ASSINADO PJERJ DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
28
Carimbado Eletronicamente

À conta de tais fundamentos, hei por bem **indeferir tanto a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, quanto à antecipação da tutela recursal.**

Intime-se a parte agravada.

Rio de Janeiro, (data da assinatura eletrônica).

DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ