



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Embargos de Declaração

Agravo de Instrumento nº **0108008-95.2025.8.19.0000**

Embargante 1: **Maria Izabel Voigt**

Embargante 2: **Charlotte Voigt Bissegger**

Embargante 3: **Denise Voigt Kallas**

Embargada 1: **Elizabeth Oest de Carvalho**

Embargado 2: **Ronaldo Oest de Carvalho**

Embargada 3: **Patrícia Oest de Carvalho**

Embargado 4: **Ricardo Oest de Carvalho**

Relator: **Des. Elton M. C. Leme**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO VITALÍCIO. PARCELAMENTO DO PREÇO DA ARREMATAÇÃO. ART. 895 DO CPC. POSSIBILIDADE. PREVISÃO EXPRESSA NO EDITAL. AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO JUDICIAL. SEGUNDA PRAÇA. ARREMATAÇÃO POR PREÇO SUPERIOR À METADE DO VALOR DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL. INOCORRÊNCIA. PROVIMENTO PARCIAL DOS EMBARGOS. 1. Os embargos de declaração têm a finalidade de esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre a qual a decisão judicial deveria se manifestar e corrigir erro material, conforme disposto no art. 1.022 do CPC. 2. Não assiste razão à parte embargante ao alegar omissão do acórdão quanto à

alegação de violação das regras do edital, em razão do pagamento parcelado do saldo remanescente da arrematação. 3. O parcelamento do preço da arrematação é autorizado pelo art. 895 do CPC, desde que haja pagamento à vista de pelo menos 25% do preço do lance e o restante em até 30 meses. 4. Edital de Leilão previu expressamente a possibilidade do parcelamento do valor do lance, na forma do art. 895, I e II do CPC. 5. Diante da previsão no edital da possibilidade de parcelamento do valor do lance e ausência de vedação na decisão que homologou o edital, não há qualquer irregularidade do pagamento do preço de forma parcelada, observando as condições estabelecidas no § 1º do art. 895 do CPC. 6. Não se considera arrematação por preço vil, se o valor do lance dado pelo arrematante em segundo leilão foi superior à metade da avaliação do imóvel. 7. Sendo avaliado o imóvel em R\$ 1.450.000,00 e arrematado em segundo leilão pelo valor de R\$ 731.000,01, fica afastada a alegada arrematação por preço vil. 8. Embargos de declaração conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº **0108008-95.2025.8.19.0000** julgados em 26/08/2026, em que são embargantes **Maria Izabel Voigt, Denise Voigt Kallas e Charlotte Voigt Bissegger** e embargados **Elizabeth Oest de Carvalho, Ronaldo Oest de Carvalho, Patrícia Oest de Carvalho e Ricardo Oest de Carvalho**.



ACORDAM os Desembargadores que integram a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **conhecer e dar parcial provimento** ao recurso, nos termos do voto do relator e da certidão de publicação.

ACÓRDÃO apresentado na data da sessão.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração, opostos por **Maria Izabel Voigt, Denise Voigt Kallas e Charlotte Voigt Bissegger**, contra o V. acórdão do índice 132, que deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela parte embargante, para obstar a imissão dos arrematantes na posse do imóvel, enquanto perdurar a cláusula de usufruto.

Alegaram as embargantes, no índice 144, em síntese, que: (1) o acórdão não apreciou o pleito de anulação do leilão e da homologação da arrematação; (2) o edital previu o pagamento do preço à vista, ou no máximo em 15 dias, mediante caução de 30%; (3) o pagamento do saldo residual da arrematação foi parcelado em 30 meses; (4) o pagamento do saldo em 30 parcelas, sem prévia oitiva das coproprietárias, quebra a igualdade de condições; (5) os autos devem retornar ao juízo de origem para análise do direito de preferência, sob pena de supressão de instância.

Ao final, pugnaram pelo acolhimento dos embargos de declaração para que seja sanada a omissão apontada.



Foram apresentadas contrarrazões, conforme índex 53, pugnando pela rejeição os embargos de declaração.

É o breve relatório.

VOTO

Os Embargos de Declaração servem para suprir omissão, esclarecer obscuridade, sanar contradição ou corrigir erro material.

Assiste razão às embargantes, ao alegarem a omissão do acórdão, quanto à inobservância da forma de pagamento prevista no edital.

O edital de leilão, do índex 1237 dos autos principais, previu expressamente a possibilidade de parcelamento do preço, na forma 895 do CPC, nos seguintes termos:

“14). Será admitida proposta de aquisição em parcelas, por escrito, nos termos do art. 895, I e II do CPC. Apresentada a proposta será devida comissão ao leiloeiro de 5% a ser paga imediatamente pelo proponente. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no art. 895, §7º do CPC.”

O § 1º do art. 895 do CPC, estabelece que, na hipótese de parcelamento, *“a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis”*.

No caso em exame, conforme auto de segundo leilão do index 1356, o arrematante apresentou proposta com pagamento a vista de 30% do preço (R\$ 231.000,00) e o saldo em 30 parcelas R\$ 16.666,67, totalizando R\$ 731.000,01.

A decisão do index 1276 dos autos principais, apesar de ter deferido a arrematação à vista, ou a prazo de até 15 dias, mediante caução de 30%, deferiu a realização do Leilão *on-line*, determinando a intimação das partes para ciência da data do leilão e do edital, sem fazer qualquer ressalva quanto à possibilidade de pagamento parcelado do preço previsto no edital.

A citada decisão foi proferida nos seguintes termos:

“1) Defiro a realização do Leilão On-line, a ser realizado em 17.11.2025 e 19.11.2025, às 13h, através do site de leilões online: www.onildobastos.com.br, para a venda do imóvel penhorado no supramencionado autos.

2) Observe-se a quota-parte do valor arrecadado para os proprietários "não devedores".

3) Intimem-se as PARTES e INTERESSADOS, mediante publicação no Diário Oficial, e por intermédio de seus advogados, para ciência das datas designadas para a realização dos Leilões e do EDITAL de id 1237.

3.1) No primeiro leilão, o lance mínimo deverá ser igual ao valor da avaliação. No segundo, os lances deverão ser superiores ao preço mínimo, que estipulo em 50% do valor da avaliação.

3.2) Defiro que a arrematação seja à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido;

4) O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do CPC), bem como através do site de leilões online www.onildobastos.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.”

Desta forma, por não haver vedação expressa no edital ou em decisão judicial, não há qualquer nulidade no pagamento parcelado do preço da arrematação.

Também não se vislumbrou na hipótese a arrematação por preço vil.

Isto porque, conforme laudo do índice 1122, o imóvel foi avaliado em R\$ 1.450.000,00.

A decisão do índice 1276 estipulou o preço mínimo para o segundo leilão em 50% do valor da avaliação, que corresponde a R\$ 725.000,00.

Assim, considerando que o valor total da proposta do arrematante é de R\$ 731.000,01, superior à metade do valor da avaliação, fica claro que a arrematação não se deu por preço vil.

Sobre o tema, veja julgado recente do E. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. ARREMATÇÃO. EX-CÔNJUGE MEEIRO/COPROPRIETÁRIO. RESERVA DE METADE DO VALOR DA AVALIAÇÃO (CPC/2015, ART. 843, § 2º). ARREMATÇÃO POR VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. VALIDADE DA ARREMATÇÃO.



RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Nos termos do disposto no art. 843, § 2º, do CPC/2015, "Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação." 2. O escopo da norma é proteger os coproprietários que não são responsáveis pela execução, assegurando-lhes a manutenção integral de seu patrimônio, considerando que a quantia obtida com a expropriação, em regra inferior ao valor da avaliação, acarreta invariavelmente perda patrimonial. 3. Como a excussão patrimonial deverá observar o valor de reserva da meação, o qual será computado sobre o valor integral da avaliação do bem, eventual alienação por valor inferior será suportada pelo credor que promover a execução, e não pelo coproprietário não devedor. Nesse contexto, ao analisar a utilidade da execução no caso concreto que gere uma satisfação irrisória do débito, o juiz deve avaliar esse interesse sob a ótica do próprio exequente, e não do executado. 4. Na situação concreta, a parte exequente manifestou seu interesse pela manutenção da arrematação, não se podendo concluir, em sentido contrário ao expressamente requerido pelo próprio interessado, que o saldo é irrisório e sem proveito econômico para a execução. 5. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o preço vil só se caracteriza quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, o

que não ocorreu no caso dos autos. 6. Recurso especial do executado desprovido, confirmando-se a validade da arrematação realizada. (REsp 2097942 / SP Relator Ministro RAUL ARAÚJO Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 18/11/2025 Data da Publicação/Fonte DJEN 12/12/2025)

Por fim, em relação à alegada violação da igualdade na arrematação, diante da ausência de intimação sobre a proposta de pagamento parcelado do saldo remanescente, não assiste razão às embargantes, visto que a matéria não foi devolvida a este E. Tribunal de Justiça.

Pelo exposto, voto no sentido de **conhecer** os embargos de declaração, **dando parcial provimento ao recurso para, sanando a omissão apontada**, conhecer da alegação de violação das normas do edital, rejeitando-a, no entanto.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

Des. Elton M.C. Leme
Relator