



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297236

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037877-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Jacupiranga, em que são agravantes MARIANGELA DAVID, ELIAS DAVID NETO e BLANG CHEDID DAVID, são agravados MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA e PAULO FERNANDO ROSA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37926

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2037877-66.2025.8.26.0000

COMARCA: JACUPIRANGA - 1ª VARA

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: FÁBIO RODRIGO DE MORAES

AGRAVANTES: BLANG CHEDID DAVID, ELIAS DAVID NETO, MARIANGELA DAVID

AGRAVADOS: PAULO FERNANDO ROSA FILHO, MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda de imóvel. Cumprimento provisório de sentença. Decisão que determinou o pagamento da comissão do leiloeiro. A remuneração do leiloeiro está subordinada ao resultado útil de sua atividade, o que não ocorreu no caso concreto. Acordo firmado entre as partes antes da arrematação. Direito subjetivo à comissão de leiloeiro que somente exsurge com a arrematação efetivamente realizada. Hastas públicas prejudicadas. Possibilidade, no entanto, de ressarcimento de despesas na elaboração do edital e designação de datas, desde que comprovadas. Decisão reformada. Recurso a que se dá provimento.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 34, que determinou o pagamento da comissão do leiloeiro.

Sustenta a agravante que não cabe fixação de honorários em favor do leiloeiro se não houver a arrematação em hasta pública, ficando apenas ressalvado o ressarcimento de despesas administrativas comprovadamente efetuadas.

Recurso processado com efeito suspensivo, com contraminuta.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta provimento.

A remuneração do leiloeiro está subordinada ao resultado útil de sua atividade, o que não ocorreu no caso concreto, uma vez que houve acordo entre as partes antes da arrematação.

O próprio parágrafo quinto do artigo 903 dispõe que o arrematante poderá desistir da arrematação, "sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito".

Frustrada a arrematação, observa-se que o leiloeiro faz jus somente à percepção das despesas que tiver desembolsado com edital, designação de datas, anúncios, guarda e conservação de bens, desde que devidamente comprovadas, em aplicação do art. 40 do Decreto 21.981/19321.

A propósito:

LEILÃO JUDICIAL – Execução de título extrajudicial – Insurgência contra decisão que determinou a intimação do executado para pagamento de comissão ao leiloeiro – Acordo firmado entre as partes antes mesmo da aprovação de edital – Direito subjetivo à comissão de leiloeiro que somente exsurge com a arrematação efetivamente realizada – Hastas públicas prejudicadas – Possibilidade, no entanto, de ressarcimento de despesas na elaboração do edital e designação de datas, desde que comprovadas – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (Agravado de Instrumento nº 2207450-83.2017.8.26.0000; Relator Spencer Almeida Ferreira; j. 30/11/2017)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO DO BEM – POSSIBILIDADE QUE QUANDO ACOLHIDA DEMANDA NÃO SÓ A DEVOÇÃO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO, MAS TAMBÉM DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO – Tendo em vista que foi

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

homologada a desistência da arrematação, em decorrência das impugnações feitas pela parte executada (art. 903, § 5º, II, do CPC) indevido se mostra o recebimento de comissão pelo leiloeiro, razão pela qual o valor respectivo deverá ser devolvido ao arrematante do bem. RECURSO PROVIDO." (Agravado de Instrumento nº 2193517-67.2022.8.26.0000, relatora Maria Lúcia Pizzotti; j. 30/09/2022)

"PROCESSUAL CIVIL. ARREMATÇÃO DESFEITA. EMBARGOS À ARREMATÇÃO. COMISSÃO DO LEILOEIRO. DEVOLUÇÃO. 1. "Desfeita a arrematação, a requerimento do arrematante, por força da oposição de embargos, nos termos do art. 694, § 1º, IV, do CPC, é devida a devolução da comissão do leiloeiro, corrigida monetariamente" (RMS 33.004/SC, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012). 2. Nos termos do art. 694, §1º, IV, do CPC, a arrematação poderá ser tornada sem efeito por requerimento do arrematante, na hipótese de Embargos à Arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º). Se o arrematante exerce essa faculdade, não há como reconhecer a existência de arrematação perfeita, acabada e irretratável. 3. Uma vez frustrada a arrematação, a jurisprudência do STJ entende que o leiloeiro não faz jus à comissão. 4. Agravado Regimental não provido." (STJ, AgRg no RMS 47.869/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, j. 22/09/2015)

Posto isto, dá-se provimento ao recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
Relator