



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302577

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0127434-56.2006.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WINDY LÚCIO RODRIGUES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVE DE JULHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.365

Apelação nº 0127434-56.2006.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível

Apelante: Windy Lúcio Rodrigues (JG)

Apelado: Condomínio Edifício Nove de Julho

Interessados: Licínio Rodrigues da Silva (espólio) e outros

Juiz(a): Vitor Gambassi Pereira

RECURSO DE APELAÇÃO – Despesas condominiais – Ação de cobrança – Cumprimento de sentença - Remição da dívida após a realização do leilão e arrematação do imóvel – Sentença de extinção da execução, com determinação de pagamento da comissão do leiloeiro pelos executados - Comissão do leiloeiro regulamentada pela Resolução 236/2016 do CNJ – Pagamento pela parte executada que é devido – Remição do débito após realização de hasta pública e atuação efetiva do leiloeiro – Inteligência do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça – Apelante, herdeira do falecido executado, que é beneficiária da justiça gratuita – Comissão de leiloeiro que, embora não conste expressamente no § 1º do art. 98 do CPC, deve ser entendida como espécie de despesa processual – Pagamento sob condição suspensiva de exigibilidade – Inteligência do art. 98, § 3º, do CPC – Precedentes desta E. Corte de Justiça – Sentença reformada em parte – Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 958/960 que, ante a remição da dívida, deixou de homologar a arrematação do imóvel, extinguiu a execução, com fundamento no art. 924, II, do CPC, com determinação de pagamento da comissão do leiloeiro fixada em R\$ 17.063,29, valor que integra as despesas processuais.

Em suas razões recursais, a coexecutada apelante afirma, em síntese, que não cabe a fixação de comissão de

leiloeiro, uma vez que a assinatura do auto de arrematação, que formaliza a transferência de propriedade e a conclusão do leilão, não ocorreu. Pondera que o pagamento da dívida antes da assinatura do termo impede o reconhecimento do direito ao recebimento da comissão, na consideração de que a arrematação não foi finalizada, pelo que ainda há possibilidade de remissão da dívida. Argumenta que o leiloeiro não faria jus à comissão, mas apenas ao reembolso das despesas suportadas, em caso de acordo, conforme constou do edital, em seu item 9. Ademais, há observação de que a comissão seria paga, em 48h, a partir da decisão que homologasse a arrematação, o que não ocorreu. Afirma que por ser beneficiária da justiça gratuita, deve ser observada a suspensão da exigibilidade de eventual crédito do leiloeiro e custas processuais. Por fim, pede provimento ao recurso (fls. 1004/1011).

Recurso tempestivo, isento de preparo e não respondido, conforme certidão de fl. 1015.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de débitos condominiais, julgada procedente, e, ante o não adimplemento voluntário da dívida, deu-se início ao cumprimento de sentença, com a busca de bens penhoráveis para a satisfação do crédito. Então, penhorado o imóvel gerador do débito, foi levado à hasta pública, tendo o bem sido arrematado, contudo, ante a remição da dívida pela parte executada, o Magistrado *a quo* não homologou a arrematação e extinguiu a execução, com determinação de pagamento da comissão de

leiloeiro pelos executados.

A controvérsia cinge-se quanto ao dever de a parte executada arcar com a comissão do leiloeiro.

Embora autorizada a remição da execução por parte do executado, a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, regulamenta, no âmbito do Poder Judiciário, os procedimentos relativos à alienação por meio eletrônico, na forma preconizada pelo art. 882, §1º, do Código de Processo Civil:

“Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial.

§ 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça.”.

Nesse sentido, dispõe o artigo 7º da citada Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, que o leiloeiro público fará jus à comissão, a ser fixada sobre o valor da arrematação, e ao ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens, desde que comprovadas, estabelecendo, no §3º, que na hipótese de remição, após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, *in verbis*:

“Art. 7º. Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 4% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

(...)

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput”.

No caso em tela, a remissão se deu após a hasta pública positiva.

Assim, nada obstante a ocorrência posterior, o leilão e a arrematação ocorreram regularmente e o leiloeiro exerceu suas funções, de modo que faz jus à comissão decorrente da sua efetiva e regular atuação.

Ainda, cumpre ressaltar que, da análise do edital de fls. 829/832, há expressa previsão acerca do reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro em caso de cancelamento/suspensão da praça, após a publicação do edital (item 9) o que permite aferir que a comissão do leiloeiro não seria devida, ainda que publicado o edital, mas não ocorrida a arrematação. Assim, era de pleno conhecimento do

executado que a comissão seria devida, na hipótese de pagamento do débito após a realização do leilão e arrematação.

Dessa forma, não se mostra razoável que, realizado o leilão, o leiloeiro não receba a devida contraprestação pelo trabalho efetivamente realizado, sob pena de enriquecimento sem causa nos termos do art. 884 do Código Civil.

Além disso, no mesmo sentido da presente decisão, decidiu o Superior Tribunal de Justiça, em decisão monocrática proferida no Recurso Especial nº 1.518.806:

“(...) “Como visto, a Corte de origem consignou expressamente que o leiloeiro desenvolveu toda a sua atividade e que a remissão da dívida, só veio a ocorrer depois da arrematação do bem em hasta pública, sendo devido o pagamento da comissão do profissional. O entendimento acima encontra-se de acordo coma jurisprudência desta Corte Superior, que se firmou no sentido de que somente não há que se falar em comissão ao leiloeiro quando a remição da execução pelo devedor ocorrer antes de realizado o leilão público: "PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LEILÃO. HASTA PÚBLICA. SEGUNDA PRAÇA. COMISSÃO DO LEILOEIRO. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO ANTE A ASSINATURA DO JUIZ NO AUTO DE ARREMATAÇÃO. REALIZAÇÃO DO ATO PROCESSUAL PELO LEILOEIRO. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA283 DO STF. 1. O Superior Tribunal de Justiça firmou a orientação de que, se a remição da execução pelo devedor ocorrer antes

de realizado o leilão público, não há que se falar em comissão ao leiloeiro, uma vez que inexistente o serviço prestado. Precedentes. 2. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul fixou a comissão do leiloeiro com base na seguinte premissa: "[...] a devedora remitente deve suportar o pagamento da comissão do leiloeiro, notadamente quando se percebe que já havia obtido guias de depósito judicial remunerado, relativamente ao valor executado e aos honorários advocatícios, em 2/12/2009 (fls. 171-2), um dia antes da data da segunda praça, devendo, pois, arcar com as consequências da opção de permitir a realização do aludido ato processual". 3. Verifica-se que tal fundamento não foi impugnado pela insurgente nas razões do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula 283 do STF. 4. Recurso especial não conhecido." (REsp 1319255/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/11/2017, DJe 14/11/2017)" (REsp 1518806; Rel. Min. Raul Araújo; DJe 18.03.2020) (Grifo nosso).

Outrossim, compartilha do mesmo entendimento, este E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial de débitos condominiais. Leilão judicial. Acordo celebrado pelo executado e pelo condomínio não homologado judicialmente. Decisão que determina o depósito da comissão do leiloeiro. Inconformismo dos executados. Alegação de ausência de responsabilidade pela comissão do leiloeiro. Desacolhimento. Leilão concluído com arrematação. Edital que previu a responsabilidade dos executados em

caso de acordo. Cabimento da comissão do leiloeiro nas hipóteses de acordo ou remição após a realização da alienação. Inteligência do art. 7º, §3º da Resolução CNJ nº 236/2016. Comissão do leiloeiro que deve ser paga pelos executados ainda que o leilão não tenha sido aperfeiçoado. Precedentes. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2101268-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)

“Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido de remição da execução. Hipótese em que o executado, antes da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, depositou a quantia que entendia devida, todavia, sem os encargos adicionais. Proposta do executado que se deu após a alienação do imóvel. Comissão do leiloeiro que é devida. Inteligência do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ. Remição da execução que não se aperfeiçoou. Precedentes. Efeito suspensivo cassado. Agravo desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2316847-67.2023.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Americana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 06/02/2024)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial decorrente de débitos condominiais. Remição da dívida pela parte executada anterior à assinatura do auto de

arrematação (art. 903, do CPC). Remição tempestiva e eficaz (art. 826, do CPC). Decisão que suspendeu os efeitos da arrematação e determinou ao executado o pagamento da comissão do leiloeiro. Comissão do leiloeiro que deve ser paga pelo executado em decorrência da remição após a arrematação do bem (art. 7º, §3º da Resolução nº 236, do CNJ) Precedentes do STJ. Decisão mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2018080-12.2022.8.26.0000; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/05/2022; Data de Registro: 12/05/2022)”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. Imóvel penhorado submetido a praceamento. DECISÃO que determinou à executada a responsabilidade pelo pagamento da comissão do leiloeiro. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Executada que argumenta a ausência de responsabilidade pela comissão do leiloeiro. Edital que previu a responsabilidade da executada no tocante. Inconformismo que não foi impugnado por Recurso próprio no momento oportuno. Questão que se acha preclusa. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2134691-48.2022.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)”

Desse modo, ante a realização da remição

pela parte executada após a regular realização da hasta pública e atuação efetiva do leiloeiro, lhe é devida a respectiva comissão.

No caso em tela, contudo, verifica-se que a apelante é beneficiária da justiça gratuita (fl. 751) de modo que o seu dever de pagar pela mencionada comissão fica sob condição suspensiva de exigibilidade, conforme determina o art. 98, § 3º, do CPC.

Ressalte-se que, embora a comissão de leiloeiro não conste expressamente no § 1º do referido dispositivo legal, é certo que tal elenco não é taxativo, mas sim exemplificativo, pelo que referida comissão deve ser entendida como espécie de despesa processual.

“Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende:

I - as taxas ou as custas judiciais;

II - os selos postais;

III - as despesas com publicação na imprensa oficial, dispensando-se a publicação em outros meios;

IV - a indenização devida à testemunha que, quando empregada, receberá do empregador salário integral, como se em serviço estivesse;

V - as despesas com a realização de exame de código genético - DNA e de outros exames considerados essenciais;

VI - os honorários do advogado e do perito e a remuneração do intérprete ou do tradutor nomeado para apresentação de versão em português de documento redigido em língua estrangeira;

VII - o custo com a elaboração de memória de cálculo, quando exigida para instauração da execução;

VIII - os depósitos previstos em lei para interposição de recurso, para propositura de ação e para a prática de outros atos processuais inerentes ao exercício da ampla defesa e do contraditório;

IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.”

Nesse sentido, já decidiu esta E. Corte:

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE QUE O TÍTULO JUDICIAL EXEQUENDO RECONHECEU A PRESCRIÇÃO QUINQUENAL E QUE ELA NÃO TERIA SIDO CORRETAMENTE CONSIDERADA NOS CÁLCULOS DO CONDOMÍNIO EXEQUENTE. VERIFICAÇÃO DE QUE NÃO HOUE COBRANÇA DE PARCELAS ANTERIORES À DATA INDICADA NA DECISÃO. CÁLCULOS DO EXECUTADO QUE NÃO CONSIDERARAM A INCIDÊNCIA DA MULTA E EFETUARAM A INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS DE MODO ENGLOBADO.

IMPOSSIBILIDADE DE INSTRUÇÃO PARA CONFERÊNCIA. PRAZO ESCOADO PARA REGULAR IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA, TODAVIA, DE ABATIMENTO DE VALORES DEPOSITADOS NOS AUTOS E INDEVIDA ATRIBUIÇÃO DE RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO AO EXECUTADO, BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. Agravo parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2250780-86.2024.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização. Sentença de procedência. Trânsito em julgado. Cumprimento de sentença. Recurso interposto contra a r. decisão que, reconhecendo a ausência de resposta do ofício enviado ao Detran do Estado do Piauí, solicitou auxílio ao Ciretran de Caraguatatuba e determinou ao agravante que adjudique o bem ou que recolha a comissão do leiloeiro para a alienação judicial. Autor beneficiário da justiça gratuita. Ainda que a comissão do leiloeiro não tenha sido expressamente prevista no rol de despesas englobadas pela gratuidade da justiça do artigo 98, § 1º, do CPC, é certo que tal verba se enquadra na categoria de despesas processual. Transferência de titularidade de veículo. Ofício ao Detran/BA. Admissibilidade. Reiterados descumprimentos de determinação judicial que enseja eventuais consequências. Decisão reformada. Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2110764-82.2024.8.26.0000; Relator (a):

Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024)

Agravo de Instrumento. Ação de reparação de danos. Cumprimento de sentença. Decisão do magistrado a quo que deixou consignado que a isenção da justiça gratuita da parte não está restrita ao rol constante do CPC, abrangendo também a comissão do leiloeiro. Irresignação. Pedido para que seja afastada a incidência dos benefícios da assistência judiciária gratuita sobre comissão da gestora e de seu leiloeiro. Inadmissibilidade. Caso em que, ainda que a comissão do leiloeiro não tenha sido expressamente prevista no rol de despesas englobadas pela gratuidade da justiça do artigo 98, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, é certo que tal verba se enquadra na categoria de despesa processual. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2016606-74.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Batatais - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/05/2020; Data de Registro: 12/05/2020)

Por todas essas razões, de rigor a manutenção da r. sentença, que determinou o pagamento da comissão de leiloeiro, contudo, na consideração de que a apelante, herdeira do falecido executado, é beneficiária da justiça gratuita, o seu dever de arcar com o respectivo pagamento fica sob condição suspensiva de exigibilidade.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora