



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000315062**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022292-50.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante FAUZY NASSIB MAZLOUM, é apelado RODRIGO RIGOLON LEILOES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**CLAUDIA MENGE**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1022292-50.2022.8.26.0564**

**Relatora:** CLAUDIA MENGE

**Órgão Julgador:** 32ª Câmara de Direito Privado

**Apelante:** FAUZY NASSIB MAZLOUM

**Apelado:** RODRIGO RIGOLON LEILÕES

**Ação:** Condenatória de indenização

**Comarca:** São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível

**Juiz prolator:** Carlo Mazza Britto Melfi

**Voto nº 7.428**

APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. Ação condenatória de indenização. Arrematação de imóvel em leilão declarada sem efeito por juízo trabalhista. Imputação de responsabilidade ao leiloeiro. Sentença de improcedência. Insurgência do autor.

- Responsabilidade do leiloeiro. Arrematação desfeita por equívoco no ato construtivo. Ato que não pode ser imputado ao leiloeiro. Arts. 22, 23 e 40 do Decreto nº 2.981/32. Ausência de fraude, dolo, simulação ou omissão culposa.

- Restituição da comissão paga. Cabimento. Desfazimento da arrematação que impõe a devolução.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

**I. Relatório**

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **FAUZY NASSIB MAZLOUM** contra a respeitável sentença de fls. 197/200, de relatório adotado, de improcedência

da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO** por ele promovida contra **RODRIGO RIGOLON LEILÕES**.

Em razões recursais (fls. 205/212), o autor diz que não foi imitado na posse do imóvel e afirma que o leiloeiro transmitiu informações equivocadas acerca do bem objeto de leilão. Pondera que o juízo trabalhista anulou a arrematação e, com isso, teve prejuízos materiais que devem ser cobertos pelo leiloeiro. Diz que sequer a comissão do leiloeiro lhe foi restituída.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 213/214 e 262/263) e respondido, com pedido de majoração dos honorários advocatícios (fls. 223/241). O processo foi redistribuído a esta C. Câmara (fls. 247/252).

## **II. Fundamentação**

**II.1.** Consta dos autos que, em março/2022, o apelante participou de leilão conduzido pelo apelado, na qualidade de leiloeiro, para venda do imóvel objeto da matrícula nº 29.129 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Ofereceu lance no valor de R\$ 80.000,00 e sagrou-se vencedor (fl. 2).

Segundo narrativa inaugural, concluída a arrematação e pago o preço, constatou que a descrição do imóvel que lhe foi transmitida pelo leiloeiro não condizia com aquela da matrícula do imóvel. O autor narra que a assistente do leiloeiro assim descreveu o imóvel: “um terreno de 1.196,00 metros e 1.010,11 metros de construção” (fl. 2) que, ao final, não correspondia à descrição contida na matrícula nº 29.129. Diante do equívoco verificado, o ato de arrematação foi anulado pelo juízo trabalhista (fl. 131). O autor atribui

ao leiloeiro a responsabilidade pelo evento e pelos prejuízos daí decorrentes, razão do ajuizamento desta demanda, julgada improcedente na origem.

**II.2.** O leiloeiro, de ordinário, não responde por vícios atrelados a bens levados a leilão. No caso, não ficou comprovado que o equívoco que levou ao desfazimento da arrematação tenha ocorrido por culpa do leiloeiro. Dos documentos juntados aos autos, é possível extrair que, em realidade, a penhora incidiu sobre a totalidade do bem imóvel, formado por um grupamento de matrículas. Formalmente, porém, a constrição atingiu apenas o imóvel objeto da matrícula nº 29.129. Segundo consta, o imóvel descrito compreendia as matrículas de números 29.126, 29.127 e 29.128 e 29.129, porém a penhora foi formalizada apenas em relação à matrícula de nº 29.129. Esse equívoco não pode ser imputado ao leiloeiro.

As informações transmitidas pelo leiloeiro ao autor são as mesmas que constaram do auto de penhora e de avaliação (fls. 82/83), cenário que autoriza concluir pela inexistência de falha no serviço prestado pelo leiloeiro. A respeito do assunto, constou da sentença:

*“Ocorre que, como se verifica do documento de p. 131/132, o autor teria arrematado o imóvel matriculado sob o nº 29.129, que fora objeto de penhora no processo que tramita por aquela Vara Trabalhista, acreditando que referido imóvel arrematado era composto pelas matrículas 29.126, 29.127, 29.128 e 29.129. Na decisão mencionada (p. 131/132), houve determinação para liberação, em favor do arrematante, da importância por ele paga pela aquisição do imóvel bem como determinação para expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel compreendido pelas matrículas 29.126, 29.127,*

29.128 e 29.129.

*Embora de fato possa ter existido informação equivocada, certo é que não se pode atribuir ao leiloeiro a responsabilidade pela nulidade da arrematação pois, pelos termos do documento de p. 131/132, a penhora fora feita somente sobre a matrícula 29.129, quando o correto seria a constrição sobre as quatro matrículas que foram unificadas para efeitos fiscais numa mesma inscrição municipal, perfazendo a área do terreno total de 1.196,00m<sup>2</sup> e área de construção de 1.010,11m<sup>2</sup>, conforme esclarecimentos de p. 83, dados que teriam gerado incongruência de informações em relação à avaliação feita (p. 82/84)” (fl. 199).*

O Decreto nº 21.981/32, que regulamenta a profissão de leiloeiro, dispõe que os leiloeiros atuam na qualidade de mandatários e incorrem em responsabilidade no caso de agirem com fraude, dolo, simulação ou omissão culposa:

*“Art. 22. Os leiloeiros, quando exercem o seu ofício dentro de suas casas e fora delas, não se achando presentes os donos dos efeitos que tiverem de ser vendidos, serão reputados verdadeiros consignatários ou mandatários, competindo-lhes nesta qualidade: (...)”.*

*“Art. 23. Antes de começarem o ato do leilão, os leiloeiros farão conhecidas as condições da venda, a forma do pagamento e da entrega dos objetos que vão ser apregoados, o estado e qualidade desses objetos, principalmente quando, pela simples intuição, não puderem ser conhecidos facilmente, e bem assim o seu peso, medida ou quantidade, quando o respectivo valor estiver adstrito a essas indicações, sob pena de incorrerem na responsabilidade que no caso couber por fraude, dolo, simulação ou omissão culposa”.*

*“Art. 40. O contrato que se estabelece entre o*

*leiloeiro e a pessoa, ou autoridade judicial, que autorizar a sua intervenção ou efetuar a sua nomeação para realizar leilões, é de mandato ou comissão e dá ao leiloeiro o direito de cobrar judicialmente e sua comissão e as quantias que tiver desembolsado com anúncios, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, instruindo a ação com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado, por conta dos comitentes e podendo reter em seu poder algum objeto, que pertença ao devedor, até o seu efetivo embolso”.*

No caso, ao agir na qualidade de mandatário, o leiloeiro fez constar do edital as mesmas informações que constaram do ato constitutivo. Vale dizer, a descrição do objeto se deu em conformidade com o auto de penhora e de avaliação e não se verifica conduta fraudulenta, dolosa ou culposa por parte do leiloeiro. Não é possível, dadas as peculiaridades do caso concreto, reconhecer a falha no cumprimento do encargo atribuído ao leiloeiro.

**II.3.** Em relação à comissão paga ao leiloeiro, o valor deve ser restituído ao apelante. O leiloeiro impugna o pedido sob argumento de que o pedido de restituição deveria ter sido formulado perante o juízo trabalhista (fl. 185). Ocorre que, desfeita a arrematação, era de rigor a devolução do valor ao autor, e a arguição do leiloeiro de que a restituição dependia de ordem judicial não lhe aproveita e constitui afronta ao princípio da boa-fé objetiva. Com efeito, se determinado valor é devido a alguém, não há que se esperar ordem judicial para que a restituição ocorra. Nesse sentido:

*“PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO DESFEITA. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. 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. Agravo Regimental não provido" (AgRg no RMS nº 47.869/RS, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, j. 22/9/2015).*

O valor deverá ser restituído ao apelante com correção monetária desde a data do pagamento da comissão e os juros de mora incidirão desde a data do desfazimento da arrematação, momento a partir do qual era devida a restituição ao autor.

A quantia devida será atualizada por correção monetária calculada segundo os critérios da tabela prática de atualização de débitos judiciais e de juros de mora de 1% ao mês. A partir de setembro/2024, a correção monetária será calculada segundo a variação do IPCA e os juros incidirão na forma do art. 406, § 1º, do Código Civil (SELIC, com dedução do índice de atualização monetária de que trata o art. 389, parágrafo único, do Código Civil).

O novo desfecho autoriza reconhecer a sucumbência recíproca das partes. As custas e despesas processuais deverão ser repartidas entre as partes, respondendo o autor por 80% e o réu por 20%. Responderão as partes por honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00, com atualização a partir da data deste julgado, devidos aos advogados da parte contrária, nos termos do art.

85, § 8º, do CPC, diante do baixo valor da condenação.

### III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE  
Relatora