



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045635-96.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, são agravados DOUGLAS RICARDO BALTAZAR CAMPOS e ANA CAROLINA SIQUEIRA DE MEDEIROS CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8772

Agravo de Instrumento 2045635-96.2025.8.26.0000

Agravante: GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI

Agravados: DOUGLAS RICARDO BALTAZAR CAMPOS e ANA CAROLINA SIQUEIRA DE MEDEIROS CAMPOS

Origem: Araraquara - 3ª. Vara Cível

MM. Juiz: Paulo Luis Aparecido Treviso

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial.

Decisão que homologou o acordo, suspendeu a execução, cancelou a hasta pública, determinou a devolução dos valores depositados pelo arrematante, inclusive a comissão do leiloeiro.

Inconformismo do leiloeiro.

Compete ao Juiz fixar prazo em que a alienação do imóvel deva ser efetivada e será formalizada por termo nos autos com assinatura do juiz, das partes e do adquirente/arrematante (artigo 880 §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil).

Imóvel alienado em prestações e a arrematante não providenciou a hipoteca legal nem pagou a primeira parcela; pelo contrário, a arrematante pleiteou a devolução do valor da entrada e da comissão do leiloeiro, deixando evidenciado que a alienação não se efetivou.

Leiloeiro só tem direito à remuneração quando se aperfeiçoa a arrematação. Na hipótese não houve constituição de hipoteca legal, nem pagamento da primeira das trinta parcelas do preço e muito menos assinatura do auto de arrematação pelo Juiz, o que demonstra que a arrematação não se considera perfeita e acabada (artigo 903 do Código de Processo Civil).

Caso a efetiva alienação do bem não ocorra em leilão, nada será devido a título de remuneração, com exceção das despesas havidas, desde que comprovadas.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra respeitável decisão proferida nos autos de execução de título extrajudicial que homologou o acordo, suspendeu a execução, cancelou a hasta pública, determinou a devolução dos valores depositados pelo arrematante, inclusive a comissão do leiloeiro (p. 443 e 487/488-origem).

O MM. Juiz assim decidiu:

“Os embargos de declaração opostos pelo leiloeiro não comportam acolhimento, vez que a remuneração pretendida depende da efetiva alienação do imóvel, que se dá com o aperfeiçoamento da arrematação, consoante os artigos 880 e 884, parágrafo único, e artigo 903, todos do CPC, artigo 7º, § 3º, da Resolução 236/16 do CNJ.”

Inconformado, alega o leiloeiro, ora agravante, que lhe é devida a comissão de 5% do valor da arrematação do imóvel (R\$1.722.775,63), ocorrida no 2º leilão, correspondente a R\$86.138,78.

Argumenta ter efetivado todo o trâmite para o leilão do imóvel, como: elaboração de edital, comunicações, intimação oficial aos proprietários/executados e demais pessoas relacionadas ao processo, juntou elementos, fez fotos, vídeos e a promoveu o cadastro em suas mídias sociais e website oficial, cadastrou interessados, prestou atendimento por e-mail e telefone, comunicou oficialmente o cartório judicial, intimou as Procuradorias da União, Estado e Município, além de outros juízos onde o bem estava penhorado.

Busca o efeito suspensivo a fim de que se determine a suspensão da liberação da penhora sobre o imóvel, por não terem sido satisfeitas integralmente as despesas do processo, bem como a reforma da decisão para que os executados, ora agravados, paguem a comissão estabelecida no edital correspondente a 5% do valor da arrematação.

Efeito suspensivo denegado (p. 107/110).

Contrarrazões pela manutenção da decisão (p. 113/116 e 118/123) ressaltando que o leiloeiro foi comunicado sobre a possibilidade de celebração de acordo, restando afastada qualquer alegação de má-fé.

Recurso tempestivo e preparado (p. 24-26).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

Conforme o disposto no artigo 880 do Código de Processo Civil, o juiz fixará o prazo em que a alienação do imóvel deve ser efetivada e será formalizada por termo nos autos com assinatura do juiz, das partes e do adquirente (arrematante).

O acordo foi protocolado no dia 17 de dezembro de 2024 (p. 440/441) e o leiloeiro exibiu auto de arrematação que teria sido realizado no mesmo dia, mas

protocolado no dia seguinte (18/12/2024 - p. 446/448) acerca do 2º leilão como positivo, em que o leiloeiro certifica que procedeu a alienação em hasta pública do bem penhorado pelo valor de R\$1.722.775,63, sendo o valor de sua comissão de R\$86.138,78.

O leilão encerrou às 14:00 horas do dia 17/12/2024, como consta do edital (p. 293); e a alienação teria ocorrido exatamente neste dia e horário (p. 446), observado que a assinatura do leiloeiro ocorreu às 15:36:32 horas e do representante legal da arrematante efetivada às 16:40:52 horas (p. 447), pela plataforma "Clicksign". Ainda que se considere válidas as assinaturas, a arrematação para se aperfeiçoar também depende da assinatura do Juiz (artigo 903, do Código de Processo Civil).

O MM. Juiz homologou o acordo e determinou o cancelamento da hasta pública (p. 443).

Se não bastasse, o imóvel foi alienado em prestações e a arrematante não providenciou a hipoteca legal nem pagou a primeira parcela que venceu em janeiro/2025. Pelo contrário, a arrematante Barbara Consultoria em Gestão Empresarial Ltda., por seu representante pleiteou a devolução do valor da entrada (R\$430.693,91) e da comissão do leiloeiro (R\$ 86.138,78) (p. 496, 503, 504 e 505), reforçando a ideia de que a alienação não se efetivou.

Assim dispõe o artigo 7º da Resolução 236/16 da Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça:

“Art. 7º. Além da comissão sobre o valor da arrematação, a ser fixada pelo magistrado (artigo 884, parágrafo único), no mínimo 5% sobre o valor da arrematação (artigo, 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus ao leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

§1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo desta hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

***§ 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.”** (destaquei).*

Ocorre que o leiloeiro só terá direito à remuneração quando **se aperfeiçoa a arrematação**. Aqui não houve constituição de hipoteca legal, nem pagamento da primeira das trinta parcelas do preço e muito menos assinatura do auto de arrematação pelo Juiz, o que demonstra que a arrematação não se considera perfeita e acabada (artigo 903 do Código de Processo Civil).

Caso a efetiva alienação do bem não ocorra em leilão, nada será devido a título de remuneração, com exceção das despesas havidas, desde que comprovadas.

Em caso semelhante assim decidiu este Egrégio Tribunal:

Agravo de Instrumento – Cumprimento de sentença – Homologação de acordo celebrado entre as partes – Cancelamento do leilão – Imposição aos executados de pagamento da comissão do leiloeiro – Insurgência – **Remuneração do leiloeiro que depende da efetiva alienação do imóvel, que se dá com a arrematação – Exegese do artigo 880 e 884, parágrafo único, do CPC e artigo 7º, § 3º, da Resolução 236/16 do CNJ – Previsão de pagamento da comissão pelo arrematante depois de aperfeiçoada a arrematação** – Não cabimento da remuneração no caso de cancelamento do leilão antes que o bem tenha sido arrematado, à exceção de comprovadas despesas em que incorreu o leiloeiro com o início dos trabalhos – Decisão reformada – Agravo provido. (TJSP - 2180064-34.2024.8.26.0000 - Relator(a): Carlos Castilho Aguiar França - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 08/08/2024).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator