



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320684

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084370-04.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CELIO OLIVEIRA CARVALHO FILHO, são agravados CONDOMINIO EDIFICIO 28 DE MAIO, LUIZ CARLOS RIBEIRO e LUIZA KYOTO MIYATA RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2084370-04.2025.8.26.0000
AGRAVANTE Celio Oliveira Carvalho Filho
AGRAVADOS Condomínio Edifício 28 de Maio e outros
INTERESSADO Banco Bradesco S.A.
COMARCA São Paulo – F. R. de Santana – 4ª Vara Cível

VOTO Nº 51.953

EMENTA – Ação de cobrança de contribuições condominiais convertida em execução de título extrajudicial. Imóvel arrematado em juízo. Pedido de devolução da comissão paga ao leiloeiro por meio de dedução do produto da arrematação com fundamento no art. 7º, § 4º da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Descabimento, ante a ausência de saldo disponível para tanto. Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de cobrança de contribuições condominiais convertida em execução de título extrajudicial, indeferiu pedido de devolução da comissão paga ao leiloeiro por meio de dedução do produto da arrematação.

O agravante, arrematante do imóvel, insiste no cabimento daquela medida.

Para tanto, ele alega que o produto da arrematação foi superior ao débito exequendo, o que autoriza a devolução da comissão do leiloeiro em seu favor, consoante §1º, do artigo 882, do CPC e § 4º, do artigo 7º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

Ao agravo foi negado o duplo efeito.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser julgado desde logo, isto é, sem necessidade de se colher a resposta do agravado.

Consigne-se, ainda, que ante o fato de não caber sustentação oral no presente recurso o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

O artigo 7º § 4º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça textualmente autoriza a dedução da comissão do leiloeiro público nos casos em que a arrematação for superior ao crédito do exequente.

Ainda que tal possibilidade não tenha constado no edital, certo é que a alienação judicial deve ser realizada com observância da regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça, conforme § 1º do artigo 882 do Código de Processo Civil.

Tal quadro é relevante porque só mesmo após a arrematação e a distribuição do produto é possível apurar a possibilidade da dedução daquela verba.

Nesse sentido já se manifestou essa Câmara:

“Agravo de instrumento. Condomínio. Cumprimento de sentença. Penhora de imóvel. Pedido do arrematante para que a comissão do leiloeiro seja deduzida do produto da arrematação. Possibilidade. Valor obtido que supera o crédito executado. Art. 882, §1º do CPC c.c. art. 7º, §4 da Resolução CNJ 236/16. Precedentes deste E. Tribunal. Recurso provido.” (AI nº 2184313-62.2023.8.26.0000, Rel. Des. Walter Exner, j. 31/08/2023)

No entanto, essa não era a situação verificada na

espécie eis que após a distribuição dos valores obtidos na arrematação do imóvel do devedor, não restará saldo disponível.

Como se via nos autos, o imóvel foi arrematado por R\$ 411.246,02 e a Juíza autorizou o levantamento de R\$ 355.199,19 com seus acréscimos em favor do exequente, após o pagamento da taxa judiciária (fls. 872/873 e 952/953 do processo de origem).

Aqui importava o fato de que, após a arrematação, houve penhora do crédito que o executado viesse a receber nos autos até o valor de R\$ 1.671.575,40.

Assim, a Magistrada ordenou a transferência do saldo remanescente ao juízo da penhora após a apuração do débito condominial (fls. 890/903 do processo origem).

Ante tal quadro, de se concluir, portanto, que após a distribuição do produto da arrematação, não haverá saldo disponível para pagamento da comissão do leiloeiro por meio de dedução daquele produto.

Logo, motivo não havia para se autorizar o pedido de devolução da comissão paga ao leiloeiro.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator