



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328301

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2264350-42.2024.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante MOISES ALEXANDRE CASEMIRO (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III (JUSTIÇA GRATUITA) e ALFA LEILÕES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2264350-42.2024.8.26.0000
COMARCA: 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE MARÍLIA - SP
AGRAVANTE: MOISES ALEXANDRE CASEMIRO
AGRAVADO(A): DAVI BORGES DE AQUINO (LEILOEIRO)
VOTO Nº: 09342

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que determinou o pagamento da comissão do leiloeiro. Efeito suspensivo deferido ao presente recurso. Imóvel penhorado e levado a leilão. Acordo. Decisão mantida. **Recurso improvido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MOISES ALEXANDRE CASEMIRO, tirado contra a r. decisão de fl., que deferiu os benefícios da gratuidade de justiça ao agravante, mas determinou que fosse pago pelo recorrente 5% do preço da arrematação referente à comissão do leiloeiro pelo serviço prestado.

A parte executada alega, em síntese, que seu imóvel foi submetido ao procedimento de leilão judicial em virtude da inadimplência das taxas condominiais, no entanto, oito dias antes do encerramento do leilão, a gestora de leilões foi comunicada sobre o acordo entabulado pelas partes e nada fez para comunicar os interessados, sendo que antes do encerramento do leilão o acordo foi homologado judicialmente, pretendendo a leiloeira, mesmo assim, receber comissão pelos serviços que alega ter prestado. Aduz que a redação do artigo 7º, §3º, da Resolução nº236, do CNJ, dispõe que apenas após a realização da alienação o leiloeiro fará jus à comissão fixada, na hipótese de acordo. Sustenta que a homologação do acordo ocorreu na data de encerramento do leilão, na parte da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manhã, enquanto o leilão se encerraria às 14:00 horas e, além disso, o leiloeiro estava ciente do acordo em momento em que não havia lances sobre o imóvel.

Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, por fim, o seu provimento. Contrarrazões (fls. 79/83).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e, desde logo, pode ser apreciado.

Preparo recolhido (fls. 39/40).

Sem oposição ao Julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

A norma que trata do tema em comento é clara quanto às hipóteses em que é devida ao leiloeiro comissão (Resolução nº236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Superior Tribunal de Justiça):

“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (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 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 de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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."

Com efeito, a arrematação efetivada é o marco que estabelece se a comissão é devida ao leiloeiro e, no caso dos autos, quando do acordo celebrado pelas partes e homologado pelo Juízo Primevo ainda não havia ocorrido a efetiva arrematação/alienação do bem.

Nem se alegue que a comissão é devida pelo simples início do pregão, pois a própria norma prevê que não será devida a comissão ao leiloeiro nos casos de desistência, anulação ou resultado negativo da hasta pública, sendo o caso de devolução da comissão se já adiantada pelo arrematante, ressalvada sempre a hipótese de ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. VIOLAÇÃO À RESOLUÇÃO. DISPOSIÇÃO NORMATIVA QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. 2. TESE SOBRE PRECLUSÃO AFASTADA NA ORIGEM. DECISÃO CALCADA EM PREMISAS FÁTICAS. REEXAME INVIÁVEL. SÚMULA N. 7/STJ. 3. COMISSÃO DE LEILOEIRO. ATO DE ARREMATAÇÃO NÃO EFETIVADO. ACORDO ENTRE AS PARTES. SERVIÇO NÃO PRESTADO. REMUNERAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTE. SÚMULA N. 83/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não é possível a interposição de

recurso especial sob a alegação de violação a resolução, portaria, circular e demais atos normativos de hierarquia inferior à do decreto, por não se enquadrarem no conceito de lei federal" (AgInt no AREsp 1.431.717/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 24.9.2019). 2. Não há como afastar a incidência da Súmula n. 7/STJ, haja vista que, o acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a preclusão no caso em exame, demandaria revolvimento do conjunto fático acostado aos autos. 3. O direito subjetivo à comissão exsurge quando efetivamente realizada a hasta ou leilão, com a consequente arrematação do bem, cabendo ao arrematante o dever de efetuar o pagamento da referida remuneração. Inexistente a arrematação, o leiloeiro faz jus somente à percepção das" 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 "(REsp 1179087/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 4.11.2013). 4. Agravo interno desprovido." (STJ - AgInt no REsp: 1984186 PR 2022/0032661-5, Data de Julgamento: 30/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/06/2022).

"Agravo de instrumento – Ação de despejo por falta de pagamento – Contrato de locação residencial – Cumprimento de sentença – Determinação de pagamento da comissão do leiloeiro – Acordo pactuado entre as partes – Ausência de hasta pública. No caso ora sob exame, a comissão do leiloeiro só é devida quando ocorre há arrematação do imóvel, fato não ocorrido no caso vertente em razão do acordo pactuado entre as partes, tal como pronunciado pelo Juízo

pela r. decisão agravada, mas é necessário o ressarcimento das despesas suportadas com a publicação do edital. Lê-se em Theotonio Negrão e outros: "A comissão de leiloeiro somente é devida quando há arrematação do bem" (STJ-RJ 393/137: 2ª Seção, REsp 764.636; no caso, houve a adjudicação do bem pelo credor, após duas tentativas frustradas). Também: "Se não houve arrematação, mesmo que por força de composição entre os litigantes, o leiloeiro não tem comissão a receber" (STJ-3ª T., REsp 646.509, Min. Gomes de Barros, j. 20.9.07, DJU 15.10.07). Ainda: "O direito subjetivo à comissão exsurge quando efetivamente realizada a hasta ou leilão" (STJ-2ª T. REsp 1.050.355, Min. Humberto Martins, j. 4.11.08, DJ 21.11.08; no caso, houve remição, efetivada antes da realização do leilão). No mesmo sentido: RT 876/417 (TRF-4ª Reg., AI 2008.04.00.014079-9)" (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor. 48ª edição. São Paulo: Saraiva, 2017. Nota 4 ao art. 884, página 793). Agravo provido em parte." (TJ-SP 21570921720178260000 SP 2157092-17.2017.8.26.0000, Relator: Lino Machado, Data de Julgamento: 27/09/2017, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/09/2017).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR FALTA DE INTERESSE RECURSAL – IMPERTINÊNCIA – PRELIMINAR REPELIDA. Considerando que os efeitos da decisão agravada atingem diretamente a esfera patrimonial dos executados, patente o interesse recursal dos mesmos para interpor o presente recurso. LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LEILÃO DE IMÓVEL PENHORADO – PROPOSTA DE ARREMATAÇÃO - ACORDO ENTABULADO ENTRE AS PARTES PROTOCOLADO ANTES DA ASSINATURA DO AUTO DE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ARREMATACÃO – ARREMATACÃO INVÁLIDA E INEFICAZ - COMISSÃO DO LEILOEIRO INDEVIDA – DECISÃO AGRAVADA REFORMADA – RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. *Considerando que, embora tenham sido efetuados os preparativos pelo leiloeiro para a realização da hasta pública, foi pleiteado o cancelamento do leilão, em decorrência de acordo celebrado entre as partes, e que somente é devida a comissão ao leiloeiro, pelo "arrematante", quando ocorrer, efetivamente, a arrematação, o que não correu, não há que se falar no pagamento da comissão, já que o serviço não foi prestado, admitindo-se apenas a cobrança das despesas havidas, quando estas restarem comprovadas."* (TJ-SP - AI: 21049921220228260000 SP 2104992-12.2022.8.26.0000, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 10/06/2022, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/06/2022)

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator