



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000350267

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1076335-10.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO COIMBRA, são apelados MARIA ROMEIRO BENADOR (FALECIDO), ADELAIDE MAGRI BENADOR (FALECIDO), ISAAC BERNARDOR SALTIER (FALECIDO), JOAQUIM BENADOR SALTIER (FALECIDO) e RAPHAEL SENRA NOGUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação Cível nº 1076335-10.2018.8.26.0100

Comarca : São Paulo — Foro Central — 11ª Vara Cível

Juiz (a) : Luiz Gustavo Esteves

Apelante : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COIMBRA
(exequente)

Apelado : RAPHAEL SENRA NOGUEIRA (executado)

Voto nº 45.303

Ementa. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRODUTO DE ARREMATAÇÃO SUPERIOR AO CRÉDITO EXEQUENDO. CUSTAS FINAIS. UTILIZAÇÃO DE SALDO PARA RESTITUIÇÃO AO ARREMATANTE. POSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA PELO PAGAMENTO DAS CUSTAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pelo Condomínio-exequente contra sentença pela qual foi julgada extinta a execução de título extrajudicial movida em face da parte arrematante, nos termos do art. 924, II, do Código de Processo Civil (CPC). O Magistrado fixou a responsabilidade solidária das partes pelas custas processuais finais e admitiu a possibilidade de inscrição em dívida ativa em caso de inadimplemento. No apelo, o exequente busca que o saldo da arrematação seja usado para quitação das custas, nos termos dos arts. 82, 831 e 907 do CPC, e que não há amparo legal para determinar o levantamento do saldo da arrematação em favor do arrematante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o saldo remanescente do valor da arrematação pode ser utilizado para custeio das custas finais do processo; (ii) estabelecer se é legítima a restituição da comissão paga pelo arrematante com base no saldo excedente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O art. 882, §1º, do CPC, combinado com o art. 7º, §4º, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), autoriza a restituição da comissão do leiloeiro ao arrematante, desde que o produto da arrematação supere o crédito do exequente, como ocorreu no caso em julgamento.

4. O saldo remanescente da arrematação, após a quitação do crédito principal, pode ser destinado ao reembolso de despesas antecipadas pelo arrematante, em observância à ordem legal de preferência prevista na legislação processual.

5. A responsabilidade pelo pagamento das custas finais, conforme o art. 4º, III, da Lei Estadual nº 11.608/2003 e os arts. 123 e 124, I, do Código Tributário Nacional (CTN), é solidária entre as partes, admitindo-se posterior execução regressiva por quem arcar com o valor integral.

6. Não há ilegalidade na sentença que admite a utilização do saldo para reembolso parcial do arrematante, tampouco em condicionar a cobrança das

custas à solidariedade das partes, observada a possibilidade de execução nos próprios autos pela parte adimplente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso de apelação desprovido.

Tese de julgamento: “1. É legítima a utilização do saldo remanescente da arrematação judicial para restituição da comissão de leiloeiro adiantada pelo arrematante, desde que o valor obtido supere o crédito do exequente. 2. A responsabilidade pelas custas finais processuais é solidária entre as partes, nos termos do art. 4º, III, da Lei nº 11.608/2003 e dos arts. 123 e 124, I, do CTN. 3. O saldo da arrematação não se destina automaticamente ao pagamento de custas, devendo-se observar a destinação legal dos recursos conforme a ordem prevista no art. 882, §1º, do CPC.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 83, 831, 882, §1º, 907 e 924, II; CTN, arts. 123 e 124, I; Lei Estadual nº 11.608/2003, art. 4º, III; Resolução CNJ nº 236/2016, art. 7º, §§1º e 4º.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de instrumento nº 2345829-91.2023.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Milton Carvalho, j. 26/2/2024.

Trata-se de execução de título extrajudicial movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COIMBRA** em face do executado **RAPHAEL SENRA NOGUEIRA**

O Juiz de Direito, por respeitável sentença de fls. 553/554, aclarada à fl. 577, julgou extinta a execução, nos termos do art. 924, II, do Código de Processo Civil (CPC). As custas processuais finais são de responsabilidade solidária das partes, nos termos do art. 4º, III, da Lei nº 11.608/03, e dos arts. 123 e 124, I, do Código Tributário Nacional (CTN). Caso não recolhidas as custas finais no prazo de 15, expeça-se certidão para inscrição de dívida ativa em desfavor de ambas as partes no valor integral previsto no art. 4º, III, da Lei nº 11.608/03. Caso recolhidas as custas finais por uma das partes no prazo antes fixado, a parte adimplente poderá prosseguir com a execução da parcela de responsabilidade da parte adversa nestes mesmos autos. Sugere-se aos

litigantes comunicação entre si de forma prévia ao pagamento das custas finais, de modo a evitar duplo recolhimento integral das mesmas.

Inconformado, o Condomínio-exequente interpôs recurso de apelação. Em resumo, alegou que arrematado o bem imóvel, o valor arrecadado foi de R\$ 112.707,09, quantia suficiente para cobrir a dívida de R\$ 108.895,86, restando um saldo de R\$ 3.811,23. O comando contido na sentença para arcar com as custas processuais não pode prevalecer. Havendo saldo da arrematação, o valor informado poderia ser usado para quitação das custas, nos termos dos arts. 82, 831 e 907 do CPC. Não há amparo legal para determinar o levantamento do saldo da arrematação em favor do arrematante. *“As custas finais constituem obrigação do Executado, e têm natureza tributária, é evidente que o saldo da arrematação deve, preferencialmente, ser usado para pagamento da referida verba, pois a execução só estará satisfeita quando houver a quitação do valor.”* Citou o art. 186 do CTN. Os executados não podem realizar o recolhimento, pois são falecidos. O recorrente se disponibilizou a auxiliar o Juiz e recolher as custas com parte do saldo da arrematação (fls. 560/561) [fls. 580/587].

Em contrarrazões, o executado, na qualidade de arrematante, defendeu a manutenção da sentença. Foi o vencedor do leilão judicial do imóvel (fl. 433), cujo valor da arrematação chegou a R\$ 112.707,09, mediante comissão recolhida de R\$ 5.635,35. O produto da arrematação foi suficiente para a quitação integral do crédito do exequente, incluindo custas e despesas processuais, havendo, inclusive, saldo remanescente em favor dos executados. *“Tendo em vista que o produto da arrematação foi suficiente para a quitação integral do crédito do exequente e que há saldo remanescente em favor dos executados, o apelado faz jus à devolução do valor pago a título de comissão da leiloeira, o qual deverá ser descontado do referido saldo, em consonância*

com o artigo 882, § 1º, do Código de Processo Civil e com o artigo 7º, § 4º, da Resolução nº 236/16 do Conselho Nacional de Justiça,” Colacionou jurisprudência. Pede o desprovemento do recurso (fls. 594/600).

É o relatório.

Fato incontroverso, o Condomínio-exequente apresentou manifestação expressa no sentido de que seu crédito havia sido integralmente satisfeito; contudo, requereu que as custas finais fossem recolhidas com parte do saldo do produto da arrematação.

Este pleito não pode ser acolhido. Isso porque, segundo o art. 7º, § 1º, da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), *“Se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens poderá ser deduzida do produto da arrematação.”*

E foi assim que ocorreu no presente caso, já que o apelado arrematou o imóvel pelo valor de R\$ 112.707,09, quantia suficiente para quitação do débito condominial R\$ 108.895,86, restando um saldo de R\$ 3.811,23.

Dessa forma, no que se refere ao pedido de restituição da comissão do leiloeiro adiantada pelo arrematante, observa-se que, uma vez concluída a arrematação do bem em hasta pública, e sendo o valor obtido superior ao montante do crédito exequendo, inexistente impedimento legal para que o valor excedente seja utilizado para reembolsar, ainda que parcialmente, a quantia despendida pelo arrematante a título de comissão do leiloeiro.

Tal entendimento encontra respaldo no §1º do art. 882 do CPC, o qual prevê que o produto da alienação judicial deve ser destinado, inicialmente, à quitação do crédito do exequente, e, havendo saldo remanescente, poderá este ser destinado à satisfação de outras despesas, inclusive aquelas suportadas pelo arrematante.

Portanto, é legítima a utilização do saldo remanescente da arrematação para o fim de compensar, dentro dos limites disponíveis, o valor antecipado pelo arrematante a título de comissão, observando-se a ordem legal de destinação dos recursos.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP):

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Imóvel gerador do débito levado a leilão. Decisão que deferiu o pedido do arrematante para que a comissão do leiloeiro fosse 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 nº 236/16. Precedentes deste Egrégio Tribunal. Decisão pautada na razoabilidade, principalmente em razão do valor excedente. Recurso desprovido.” (Agravado de instrumento nº 2345829-91.2023.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, relator Desembargador Milton Carvalho, julgado em 26/2/2024).

Assim, nos termos do artigo 4º, inciso III, da Lei Estadual nº 11.608/2003, bem como dos arts. 123 e 124, I, do CTN, as custas finais são de responsabilidade solidária das partes.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso de apelação** interposto pelo Condomínio-exequente.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator