



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351383

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003266-79.2022.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante MARIO HENRIQUE LINCK SOUZA SANCHES, são apelados ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VALE DO FLAMBOYANT e PHILLIPE DOS SANTOS INIGUEZ OMELLA (LEILOEIRO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0003266-79.2022.8.26.0048

Apelante: Mario Henrique Linck Souza Sanches

Apelados: Associação dos Proprietários do Vale do Flamboyant e Phillipe dos Santos Iniguez Omella (Leiloeiro)

Comarca: Atibaia

Juiz prolator: Marcelo Octaviano Diniz Junqueira

Natureza da Ação: Associação

Voto nº: 6238

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EXECUÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação contra sentença que extinguiu a execução e determinou o pagamento da comissão do leiloeiro. O executado alega ter remido a execução antes do término do leilão, contestando a necessidade de pagar a comissão e requerendo arbitramento de verba honorária sucumbencial.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o executado deve pagar a comissão do leiloeiro, considerando que a remição da execução ocorreu antes do término do leilão.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 826 do CPC permite a remição da execução antes da adjudicação ou alienação do bem. O executado depositou a quantia devida antes do término do leilão, o que deveria ter suspenso a alienação.

4. O Provimento nº 236/2016 do CNJ estabelece que a comissão do leiloeiro é devida apenas se a remição ocorrer após a alienação. A jurisprudência do STJ corrobora que, sem arrematação, não há comissão devida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido parcialmente para afastar o pagamento da comissão ao leiloeiro.

Tese de julgamento: 1. A remição da execução antes do término do leilão impede a cobrança de comissão do leiloeiro. 2. Não cabe arbitramento de verba honorária em discussão incidental, por falta de previsão normativa.

Legislação Citada: CPC, art. 924, II; art. 826. Provimento nº 236/2016 do CNJ, art. 7º, § 3º.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença proferida em págs. 802/803, que extinguiu a execução, nos termos do art. 924, II, do CPC e determinou ao executado o pagamento da comissão do leiloeiro.

O executado pretende a reforma do veredito, aduzindo que remiu a execução antes do término do leilão e, por isso, não há motivos para o pagamento da comissão ao leiloeiro. Pretende ainda o arbitramento de verba honorária sucumbencial (págs. 838/846).

Contrarrazões apresentadas (págs. 901/905)

É o relatório.

O apelo comporta provimento parcial, apenas para afastar o pagamento de comissão ao leiloeiro.

O artigo 826 do Código de Processo Civil faculta ao executado remir a execução a qualquer momento, desde que não adjudicado ou alienado o bem, mediante o depósito nos autos.

No caso, tem-se que a segunda hasta findou em 16 de maio de 2024, às 14h, com a captação de diversos lances, sendo o vencedor no importe de R\$ 928.059,69, como se vê em pág. 779.

Ocorre que o executado, antes do término do procedimento, mais especificamente em 14 de maio de 2024, depositou a quantia que entendia suficiente para remição da execução.

Com o depósito nos autos, deveria haver a suspensão da alienação, para manifestação do exequente sobre a quantia e consequente extinção do feito. Entretanto, como prazo entre o depósito e o fim da

segunda hasta era diminuto, o procedimento transcorreu até o final, com a captação de lances.

Mesmo que o valor do depósito não estivesse correto, porque o executado não computou a incidência de algumas custas processuais, assim que foi intimado para efetuar sua complementação, nos termos apontados pelo exequente, o fez, como se vê em págs. 788/789.

Caso o lapso entre o depósito nos autos e o encerramento do leilão fosse maior, por certo que o procedimento seria sobrestado, e ao final cancelado, mesmo que já houvesse lances, porque a execução foi remida, ainda que por meio de dois depósitos.

O artigo 7º, § 3º, do Provimento nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça não deixa dúvida ao prever que o executado pagará a comissão do leiloeiro somente se a remição for feita após a alienação do imóvel, *in verbis*:

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. (...)

§ 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.

Como dito, *in casu*, tem-se que o pagamento foi efetuado antes do término da segunda hasta, motivo pelo qual é indevido o pagamento de comissão ao leiloeiro. O fato do primeiro pagamento ter sido insuficiente para quitação do saldo devedor não afasta a aplicação da disposição, porque houve a complementação satisfativa.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mesmo sentido é a jurisprudência do C. STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INCONFORMISMO DA AGRAVANTE. 1. O conteúdo normativo dos dispositivos apontados como violados, não foi objeto de exame pelo acórdão recorrido, razão pela qual, aplica-se o teor da Súmula 211/STJ, ante a ausência de prequestionamento. 2. **O aresto recorrido encontra apoio na orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte, no sentido de que, se a remição da execução pelo devedor ocorrer antes de realizado o leilão público, não se há que falar em comissão ao leiloeiro, uma vez que inexistente o serviço prestado. Incidência da Súmula 83/STJ.** 3. Para infirmar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, demandaria, necessariamente, o reexame das provas carreadas aos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, a teor da Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.310.622/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 21/11/2019.) (Grifo Próprio).

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. BASE DE CÁLCULO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO. VALOR DA ARREMATACÃO. OCORRÊNCIA DE REMIÇÃO. COMISSÃO INDEVIDA. VEDAÇÃO À REFORMATIO IN PEJUS. NÃO CONFIGURAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. 1. O Tribunal a quo pronunciou-se de forma motivada para a solução da lide, declinando os fundamentos jurídicos que embasaram sua decisão. Ademais, não se exige do magistrado que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais que não compõem a base jurídica adotada para sua decisão nem que se detenha a analisar pontualmente todas as alegações expendidas pela parte. 2. Em regra, a base de cálculo da comissão a ser paga pelo arrematante ao leiloeiro é o valor da arrematação, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto n. 21.981/1932 c/c o art. 705, IV, do Código de Processo Civil. 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" (art. 40 do Decreto n. 21.981/1932). Precedentes.** 4. No caso, porém, é fato incontroverso a não ocorrência de arrematação, uma vez que a dívida foi remida pelo devedor logo após a realização da primeira praça - em caráter condicional. Nessa linha de inteligência, ante a não efetivação do leilão e a inexistência de previsão expressa no edital acerca de eventual comissão devida se acaso suspensão ou anulada a hasta pública, não é devido nenhum pagamento

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao pregoeiro a título de prestação de serviços. 5. Não obstante, tendo em vista que o recurso especial foi intentado exclusivamente pelo leiloeiro, em consonância com o princípio da vedação à reformatio in pejus, mantém-se a decisão que arbitrou os seus honorários em 2,5% sobre o valor do débito. 6. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.179.087/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/10/2013, DJe de 4/11/2013.) (Grifo Próprio).

PROCESSUAL CIVIL. ALEGADA OFENSA AO 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO PÚBLICA FRUSTRADA POR MOTIVO DE ACORDO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NO LITÍGIO. COMISSÃO DE LEILOEIRO. INEXIGIBILIDADE. PRECEDENTE. 1- "Se não houve arrematação, mesmo que por força de composição entre os litigantes, o leiloeiro não tem comissão a receber." (REsp 646.509/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 15/10/2007). 2- Recurso especial desprovido. (REsp n. 788.528/SC, relator Ministro Paulo Furtado (Desembargador Convocado do TJ/BA), Terceira Turma, julgado em 22/6/2010, DJe de 1/7/2010.) (Grifo Próprio).

Afastado o pagamento da comissão do leiloeiro, remanesce, contudo, a possibilidade de cobrança, em processo autônomo, das quantias gastas para publicização do leilão, dentre outros gastos operacionais, os quais devem ser reembolsados pelo executado, que, ao cabo, foi o responsável pela frustração da alienação judicial.

Impossível o arbitramento de verba honorária em favor dos patronos do executado, como pretendido, porque se trata de discussão incidental, cuja condenação não teria lastro legal, como já delineado em inúmeras ocasiões pelo C. STJ¹.

Não é cabível a condenação em honorários advocatícios em incidente processual, ressalvados os casos excepcionais, em razão da ausência de previsão normativa. (*AgInt no AREsp n. 2.326.899/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de*

¹ AgInt no REsp n. 1.834.210/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/11/2019, DJe de 6/12/2019; EREsp n. 1.366.014/SP, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Corte Especial, julgado em 29/3/2017, DJe de 5/4/2017; AgInt no AREsp n. 1.266.368/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/9/2019, DJe de 19/9/2019.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2/5/2024.)

Ante o exposto, voto pelo provimento parcial do apelo, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator