



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377470-63.2024.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELLA VISTA, Interessados CAIXA ECONOMICA FEDERAL e DORA PLAT, são agravados OTACIR SALES DE SOUZA e JAQUELINE AUGUSTA CORREA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2377470-63.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Edifício Residencial Bella Vista

Agravados: Otacir Sales de Souza e Jaqueline Augusta Correa de Souza

Comarca de Diadema – 2ª Vara Cível

Juiz(a): André Pasquale Rocco Scavone

Voto nº 38359

Agravo de instrumento. Execução de despesas condominiais. Extinção pelo pagamento da dívida antes da realização das praças já designadas. Previsão, no edital, de que se as praças fossem canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Decisão reformada para impor aos executados a responsabilidade pelo pagamento das despesas do leiloeiro. Agravo provido.

Versam estes autos sobre agravo de instrumento interposto em relação à decisão proferida nos autos da execução de despesas condominiais, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELLA VISTA**, em relação a **OTACIR SALES DE SOUZA e JAQUELINE AUGUSTA CORREA DE SOUZA**, que determinou que o exequente promova o pagamento das despesas indicadas pelo leiloeiro, no prazo de 15 dias.

Inconformado, o exequente interpôs este recurso, requerendo a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, a reforma da decisão agravada, para que, pelo princípio da causalidade, seja determinado que os executados arquem com o pagamento das despesas do leiloeiro.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

Nesta execução de despesas condominiais, foi designado o praxeamento do imóvel dos devedores, sendo expedido edital (f. 543/545).

Em seguida, antes da realização dos leilões, o exequente informou nos autos o pagamento total da dívida e requereu a suspensão do leilão eletrônico e a extinção da execução.

Na ocasião, foi comprovado o pagamento das custas devidas ao Estado pela satisfação da execução, recolhidas pelos executados (f. 553/557).

Após manifestação do leiloeiro, informando a existência de despesas com o procedimento do leilão eletrônico que restou cancelado, no total de R\$2.487,26 (f. 562/566), foi proferida a decisão ora agravada: “O exequente pediu a extinção por pagamento do débito, mas deixou em aberto despesas do processo. Sim, o valor das despesas é suportado pelo devedor ao final do processo, mas não deve o exequente formalizar um acordo que só se preocupe com o pagamento do principal, deixando em aberto despesas causadas no processo. Assim, observo a fls. 554, que os advogados do condomínio cuidaram de cobrar seus honorários em 20%. Todavia, e como é sabido, o processo teve outras despesas que não poderiam ter sido negligenciadas pelos zelosos defensores do autor. De igual modo, deveriam incluir as despesas do processo. Do exposto, determino ao exequente que promova o pagamento das despesas do processo indicadas pelo leiloeiro, no prazo de 15 dias, comprovando nos autos. Faculto aos defensores negociarem o valor com o leiloeiro, por seus representantes”.

O agravo prospera.

Efetivamente, não veio aos autos termo de acordo prevendo qual das partes teria a obrigação de custear as despesas com o leilão eletrônico que foi cancelado.

Incidiria, na hipótese, o disposto no art. 90, §2º, do CPC (“Havendo transação e nada tendo as partes disposto quanto às despesas, estas serão

divididas igualmente”).

Entretanto, o edital previu tal possibilidade e fez constar, em seu item 9 que, caso as praças fossem “canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento” (f. 544), não se verificando impugnação dos executados nesse aspecto.

Assim, diferentemente do que entendeu a decisão agravada, houve, sim, previsão expressa de que os executados arcariam com o pagamento das despesas suportadas pelo leiloeiro, o que deve ser observado.

Ademais, pelo princípio da causalidade, foi o executado que deu ensejo à propositura da execução ao deixar de pagar as taxas condominiais, devendo, portanto, responder pelas respectivas despesas processuais.

Menciono, a propósito, precedentes deste E. Tribunal de Justiça nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial - Penhora de bem imóvel - Decisão fixou a comissão do leiloeiro e atribuiu à exequente (agravante) a responsabilidade pelo pagamento – Transação entre as partes ocorrida previamente ao leilão, requerendo-se ao Juízo a quo homologação do acordo – Sentença homologatória que cancelou o leilão - Ocorrendo o cancelamento do leilão judicial, por transação, remissão da dívida ou remição de bens, não será devida a comissão do leiloeiro, mas apenas o pagamento pelos executados das despesas administrativas que forem comprovadas pelo leiloeiro – Precedentes - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2258707-06.2024.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Rateio condominial. Realização de acordo entre as partes. Inadimplemento do executado. Instauração de Incidente de Cumprimento de Sentença. Penhora do imóvel que deu origem ao débito condominial. Designação de leilão. Superveniência de novo acordo

entre as partes, com o cancelamento da hasta pública. SENTENÇA de extinção, com fundamento no artigo 924, inciso III, do Código de Processo Civil, com intimação do exequente para o recolhimento da taxa judiciária final, além da fixação de remuneração em favor da Empresa leiloeira em cinco por cento (5%) do valor da avaliação do bem penhorado, atribuída a responsabilidade pelo pagamento correspondente também ao exequente. APELAÇÃO do Condomínio exequente, que visa à reforma parcial da sentença, para (i) impor ao executado a responsabilidade pelo pagamento da taxa judiciária final, (ii) afastar a comissão do leiloeiro e (iii) impor ao executado o ressarcimento de eventuais despesas com publicação de edital e demais gastos comprovados. EXAME: taxa judiciária final, prevista no artigo 4º, inciso III, da Lei Estadual nº 11.608/2003, que tem como fato gerador a satisfação da Execução. Obrigação tributária que, pela interpretação do artigo 121 do Código Tributário Nacional em cotejo com o princípio da causalidade, recai sobre o executado, cujo inadimplemento deu causa ao fato gerador. Acordo firmado entre as partes e homologado judicialmente que, não bastasse, atribuiu ao executado a responsabilidade pelo pagamento de custas remanescentes. Convenção que deve ser respeitada, "ex vi" do artigo 90, §2º, do Código de Processo Civil. Comissão do leiloeiro que só é exigível caso arrematado o bem. Pagamento correspondente que é devida pelo arrematante. Transação havida entre as partes em data anterior ao leilão, que foi cancelado. Empresa leiloeira que pode exigir do executado o reembolso das despesas tidas até o cancelamento, desde que efetivamente comprovadas. Inteligência do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, do artigo 7º, "caput", da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 40 do Decreto nº 21.981/1932. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 0005520-08.2018.8.26.0196; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

Por tais motivos, dou provimento ao recurso.

MORAIS PUCCI

Relator

Assinatura eletrônica