



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000424014

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2249027-60.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é requerente MARIA MARCIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, são requeridos FRANCEMAR RUSSO, CONDOMINIO EDIFICIO PARIS ROMA RIO, GERALDINA DE MAGALHÃES COSENZA e EGLACY COSENZA.

ACORDAM, em Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "JULGARAM O INCIDENTE PROCEDENTE. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente sem voto), ÁLVARO TORRES JÚNIOR, MÁRIO DEVIENNE FERRAZ, RICARDO FEITOSA, EUVALDO CHAIB, MARCIA DALLA DÉA BARONE, NUEVO CAMPOS, RENATO RANGEL DESINANO, AFONSO FARO JR., JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES, DÉCIO NOTARANGELI, ALEXANDRE LAZZARINI, FLORA MARIA NESI TOSSI SILVA, DONEGÁ MORANDINI, OSWALDO LUIZ PALU, SOUZA NERY, LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ, SILVIA ROCHA, DAMIÃO COGAN, VICO MAÑAS, CAMPOS MELLO, VIANNA COTRIM, MATHEUS FONTES E FIGUEIREDO GONÇALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2026.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº

2249027-60.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: **ÓRGÃO ESPECIAL**

Requerente: **MARIA MARCIA DE OLIVEIRA RODRIGUES**

Requeridos: **FRANCEMAR RUSSO; CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARIS ROMA RIO; GERALDINA DE MAGALHÃES COSENZA; EGLACY COSENZA; MARCELLO MAGALHÃES COSENZA; TATIANA COSENZA RIZZI; MARCIO MAGALHÃES COSENZA; NATASCHA MAGALHÃES COSENZA HERRMES; ALESSANDRO MAGALHÃES COSENZA; MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

VOTO Nº 47.255

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR). Execução. Alienação judicial eletrônica. Comissão de leiloeiro. Dedução do valor da comissão do saldo excedente do produto da arrematação. Possibilidade, ainda que ausente previsão expressa no edital da hasta pública. Interpretação harmônica do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, com o art. 7º, §4º, da Resolução CNJ nº 236/2016. Resolução de observância obrigatória. Princípio da causalidade. Destinação do excedente sujeita ao regime da execução. Vedação ao enriquecimento sem causa. Necessidade de preservação da ordem legal de preferência dos créditos e inexistência de prejuízo a terceiros.

IRDR. Tese jurídica:

I. A comissão do leiloeiro judicial é devida e paga pelo arrematante, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

II. Quando o valor da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, é admissível a dedução da comissão do leiloeiro, já paga pelo arrematante, do saldo excedente do produto da arrematação, com a correspondente restituição, nos termos do art. 7º, §4º, da Resolução CNJ nº 236/2016, ainda que ausente previsão no edital.

III. A dedução limita-se à destinação do excedente do produto da arrematação e não altera as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condições do leilão, estando condicionada à existência de saldo excedente, à preservação da ordem de preferência dos créditos e à inexistência de prejuízo a terceiros.

IV. A dedução deve ser apreciada pelo juízo da execução, observado o art. 7º, §4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

IRDR. Recurso de origem: Fixada a tese jurídica, é de rigor o provimento do agravo de instrumento, para determinar a dedução da comissão do leiloeiro do saldo excedente do produto da arrematação.

Incidente procedente, com fixação de tese. Recurso de origem provido.

Trata-se de incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) apresentado por Maria Marcia de Oliveira Rodrigues, visando à uniformização do entendimento jurisprudencial, no âmbito deste E. Tribunal de Justiça, acerca da possibilidade de dedução da comissão do leiloeiro, paga pelo arrematante, ainda que ausente previsão no edital, nos casos em que o produto da arrematação supera o crédito do exequente, nos termos do §4º do art. 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

A requerente sustenta haver divergência entre os julgados desta E. Corte quanto ao tema, destacando que, embora o entendimento favorável à dedução seja majoritário, ainda subsistem decisões em sentido oposto, inclusive com posicionamentos conflitantes no âmbito da própria Seção de Direito Privado, notadamente entre a 28ª e a 31ª Câmaras.

O incidente foi distribuído em 07.08.2025 e, após recebimento pelo Presidente da Seção de Direito Privado, foi determinada sua distribuição livre ao E. Órgão Especial, com a devida comunicação ao Desembargador Michel Chakur Farah, relator do agravo de instrumento que lhe deu origem (fl. 253).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recebidos os autos por este Relator em 15.08.2025, foram encaminhados à Douta Procuradoria-Geral de Justiça, que opinou pela admissibilidade do IRDR, destacando a existência de divergência jurisprudencial sobre a matéria (fls. 259/261).

O incidente foi admitido por acórdão deste E. Órgão Especial, com reconhecimento da presença dos requisitos previstos no art. 976 do Código de Processo Civil, publicado em 31.10.2025 (fls. 267/286).

Na sequência, as partes foram intimadas, tendo a Douta Procuradoria-Geral de Justiça apresentado parecer de mérito, opinando pela procedência do incidente, em 23.03.2026 (fls. 306/311).

É o relatório.

1. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR).

O cerne do debate consiste em definir se, havendo saldo excedente do produto da arrematação, é juridicamente possível a dedução da comissão do leiloeiro, previamente paga pelo arrematante, com sua restituição, ainda que o edital da hasta pública não contenha previsão expressa nesse sentido.

Conforme evidenciado no acórdão de admissibilidade, há divergência jurisprudencial relevante entre Câmaras desta Corte: de um lado, julgados que admitem a dedução com fundamento no §4º do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016; de outro, decisões que a afastam, sob o argumento de ausência de previsão editalícia e de vinculação ao instrumento convocatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispõe que a comissão do leiloeiro é paga pelo arrematante, estabelecendo a regra geral segundo a qual a remuneração do auxiliar da Justiça deve ser suportada, de forma imediata, por aquele que adquire o bem, como condição para o aperfeiçoamento da arrematação.

Por sua vez, a Resolução CNJ nº 236/2016, editada no exercício da competência conferida pelo art. 882, §1º, do CPC, prescreve em seu art. 7º, §4º, que: *“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”*.

Não há antinomia entre os dispositivos. O Código de Processo Civil disciplina a responsabilidade pelo pagamento inicial da comissão, ao passo que a Resolução do CNJ regula a destinação final do produto da arrematação. São normas complementares, que operam em planos distintos: autoriza-se que, havendo excedente, o valor adiantado pelo arrematante seja recomposto pelo próprio resultado do procedimento expropriatório.

Ademais, a Resolução constitui ato normativo expedido no exercício da competência constitucional do Conselho Nacional de Justiça, dotado de eficácia vinculante no âmbito do Poder Judiciário, conforme reconhecido pelo Supremo Tribunal Federal (ADC 12/DF), não dependendo de previsão no edital para ser aplicada.

Com efeito, a comissão do leiloeiro constitui despesa necessária à realização da expropriação judicial, a qual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

somente ocorre em razão do inadimplemento do executado. Nessa perspectiva, incide o princípio da causalidade, segundo o qual os ônus do procedimento executivo devem recair sobre quem lhe deu causa.

Quando o produto da arrematação excede o valor necessário à satisfação do crédito exequendo e das demais despesas processuais, o saldo remanescente não se incorpora automaticamente a uma esfera jurídica intangível do executado, devendo observar a destinação legalmente prevista.

A manutenção definitiva da comissão a cargo do arrematante, na hipótese de existência de saldo excedente, implicaria enriquecimento sem causa do executado, que se beneficiaria do produto da arrematação sem suportar integralmente os custos da execução que deu causa

Permitir que o excedente suporte o reembolso da comissão do leiloeiro, já paga pelo arrematante, não cria encargo novo nem altera o valor do lance, tampouco interfere na competição entre os interessados ou compromete a segurança do certame. Trata-se apenas de assegurar que o custo da expropriação recaia, em última análise, sobre quem lhe deu causa, evitando que o executado receba integralmente o excedente sem suportar despesa necessária à prática do ato executivo.

Parte da divergência jurisprudencial funda-se na ideia de que a ausência de previsão expressa no edital impediria a dedução da comissão, em razão da vinculação das partes ao instrumento convocatório. Tal compreensão, contudo, não se sustenta. O edital disciplina as condições de participação no certame, inclusive a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

regra de que a comissão do leiloeiro é paga pelo arrematante, a qual permanece íntegra.

Como ato processual, deve observar a legislação e os atos normativos do Conselho Nacional de Justiça, não podendo afastar regra de caráter cogente relativa à destinação do produto da execução.

Nas pertinentes palavras do i. Des. ANDRADE NETO, *“não se está aqui a negar vigência ao disposto na lei federal ou desrespeitar o que foi previsto no edital, haja vista que incumbe ao devedor o pagamento das custas e despesas processuais, nestas incluídas a comissão do leiloeiro, ante o princípio da causalidade e nos termos do estatuto processual civil”* (Agravo de instrumento nº 2151277-63.2022.8.26.0000, j. 30.11.2022).

A aplicação do art. 7º, §4º, da Resolução CNJ nº 236/2016 não altera as condições do leilão, mas apenas regula a destinação do excedente do produto da arrematação, matéria procedimental, sujeita à disciplina legal e regulamentar. A norma do CNJ, cuja observância é obrigatória, não depende de reprodução literal no edital para produzir efeitos, sobretudo quando sua aplicação não frustra expectativas legítimas dos licitantes nem causa prejuízo a terceiros.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu que compete privativamente ao Conselho Nacional de Justiça regulamentar a alienação judicial eletrônica, nos termos do art. 882, §1º, do Código de Processo Civil, devendo ser observadas as disposições da Resolução nº 236/2016 (RMS 65.084/SP, 4ª Turma,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 27.06.2023).

O Supremo Tribunal Federal, por sua vez, reafirmou a legitimidade constitucional dos atos normativos do CNJ editados no âmbito de sua competência regulamentar, cujo controle judicial é restrito às hipóteses de ilegalidade, exorbitância ou manifesta irrazoabilidade (AgRg em MS 37.700/DF, 2ª Turma, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, 28.03.2022).

Ressalte-se, por oportuno, que a dedução da comissão do leiloeiro do produto da arrematação não é irrestrita. Ela pressupõe: (i) a efetiva existência de saldo excedente, após a satisfação do crédito exequendo e das despesas do processo; (ii) a preservação da ordem legal de preferência dos créditos, especialmente em hipóteses de concurso de credores; e (iii) a inexistência de prejuízo a terceiros.

O uso do termo “poderá”, no §4º do art. 7º da Resolução, indica que a medida deve ser apreciada pelo juízo da execução conforme as circunstâncias do caso concreto, sem afastar os requisitos acima.

Inexistente excedente, ou verificado comprometimento de créditos preferenciais, não há falar em restituição da comissão.

2. Recurso de origem.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de dedução da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comissão do leiloeiro sobre o produto da arrematação.

Sustenta a agravante que a comissão do leiloeiro é, de fato, devida, mas pode ser deduzida do valor da arrematação, caso este seja superior ao crédito do exequente. Afirma que a MM^a Juíza de origem se equivocou ao indeferir o pedido com base apenas na redação do edital, desconsiderando o conteúdo normativo da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a qual possui caráter vinculante e estabelece regras específicas para a alienação judicial eletrônica, conforme autorizado pelo art. 882, §1º, do CPC. Aduz que informação constante no edital de que a comissão seria paga à parte não impede a aplicação da dedução posterior, desde que respeitado o regramento do CNJ e observada a existência de valor excedente. Defende que a manutenção da decisão recorrida implicaria tornar ineficaz a norma que permite a dedução da comissão, já que a responsabilidade pelo pagamento da comissão é sempre do arrematante. Acrescenta que diversos precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo reconhecem a possibilidade de restituição da comissão ao arrematante, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do CNJ. Por isso, requer a concessão do efeito suspensivo e reforma da r. decisão agravada.

Aplicada a tese ao caso concreto, o recurso deve ser provido, para determinar que a comissão do leiloeiro, já paga pelo arrematante, seja deduzida do saldo excedente do produto da arrematação, se existente.

3. Dispositivo.

Ante o exposto, julgo procedente o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas e fixo a seguinte tese jurídica:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

I. A comissão do leiloeiro judicial é devida e paga pelo arrematante, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil. II. Quando o valor da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, é admissível a dedução da comissão do leiloeiro, já paga pelo arrematante, do saldo excedente do produto da arrematação, com a correspondente restituição, nos termos do art. 7º, §4º, da Resolução CNJ nº 236/2016, ainda que ausente previsão no edital.

III. A dedução limita-se à destinação do excedente do produto da arrematação e não altera as condições do leilão, estando condicionada à existência de saldo excedente, à preservação da ordem de preferência dos créditos e à inexistência de prejuízo a terceiros.

IV. A dedução deve ser apreciada pelo juízo da execução, observado o art. 7º, §4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

Tal tese deverá ser aplicada aos processos que versem sobre idêntica questão de direito no âmbito deste Tribunal, nos termos do art. 985 do Código de Processo Civil, preservadas as situações já acobertadas pela coisa julgada, com as comunicações de praxe.

Dou provimento ao recurso de origem.

É meu voto

Des. GOMES VARJÃO

Relator