

Fls.

Processo: 0017170-42.2021.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORONEL COUTO
Réu: ESPÓLIO DE AURORA MARIA MANDARINO DE OLIVEIRA
Leiloeiro: FABIOLA PORTELLA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Rafael Rezende das Chagas

Em 18/11/2025

Decisão

Havendo a arrematação de bem em leilão, deve o arrematante efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro, que consiste em uma despesa acessória prevista expressamente no parágrafo único, do artigo 884 do CPC.

Por seu turno, o art. 7º, §4º, da Resolução CNJ 236/2016 dispõe, in verbis:

"§4º - 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."

Ocorre que não há que se falar em devolução de valores já pagos pelo arrematante a título de comissão do leiloeiro, sendo certo que a orientação do CNJ não pode suplantiar a lei e nem o disposto no edital do leilão.

Dentro desse contexto, o §4º, do art. 7º, da Resolução 236/2016, mantendo a sintonia com o disposto no artigo 884 do CPC, deve ser interpretado no sentido de que apenas na eventualidade de o arrematante não arcar com a comissão do leiloeiro no momento oportuno, o valor poderá ser deduzido do produto da arrematação, nos casos em que o valor obtido com a venda for superior ao crédito exequendo.

Diversamente do sustentado pela parte arrematante, a norma do art. 7º, §4º, da Resolução CNJ 236/16 trata apenas de dedução do produto da hasta pública em situação específica, que não se confunde com o reembolso dos valores já pagos pelo arrematante.

Neste sentido é a firme jurisprudência do Eg. TJRJ, in verbis:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Leilão judicial. Comissão do leiloeiro. Responsabilidade do arrematante. Artigo 884, § único, do CPC. Resolução CNJ nº 236/2016, art. 7º, § 4º, que permite a dedução da comissão do produto da arrematação em situações específicas, não autorizando a devolução de valores já pagos. Comissão que foi paga tempestivamente no presente caso. Ausência de amparo legal para restituição ou compensação. Acerto da decisão agravada. Recurso desprovido.

(0012608-54.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS - Julgamento: 08/04/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

Ementa: Direito Processual Civil. Agravo de instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais julgada procedente. Fase de execução. Imóvel de propriedade dos executados que foi penhorado e levado a leilão, tendo sido arrematado pela empresa ora agravante em 22/02/2024.

I. Caso em exame

1. Empresa recorrente que pretende a reserva de parte do produto da arrematação (valor remanescente) para restituição dos valores relativos à comissão do leiloeiro, no valor de R\$37.360,85 (trinta e sete mil, trezentos e sessenta reais e oitenta e cinco centavos).

II. Questão em discussão

2. Análise do acerto ou não da decisão vergastada, que indeferiu o pleito formulado pela empresa ora recorrente.

III. Razões de decidir

3. Conforme dispõe a lei processual civil, havendo a arrematação de bem em leilão, deve o arrematante efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro, que é despesa acessória prevista expressamente no parágrafo único do artigo 884 do Código de Processo Civil.

4. Não se desconhece a orientação constante do artigo 7º, §4º, da Resolução/CNJ nº 236/16, no sentido de que, do valor remanescente da praça, poderá ser deduzido do valor da arrematação, na hipótese de ter havido lance em valor superior ao crédito do exequente.

5. Diversamente do sustentado pela empresa agravante, referido artigo deve ser interpretado no sentido de que, apenas na eventualidade de o arrematante não arcar com a comissão do leiloeiro no momento oportuno, o valor poderá ser deduzido do produto da arrematação, nos casos em que o valor obtido com a venda for superior ao crédito exequendo.

6. Artigo 7º, §4º, da Resolução/CNJ nº 236/16 que trata de dedução do produto da hasta pública em situação específica, que não se confunde com o reembolso dos valores já pagos pelo arrematante, de modo que a insurgência da empresa recorrente não merece acolhida.

IV. Dispositivo

7. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: artigo 884 do Código de Processo Civil; do artigo 7º, §4º, da Resolução/CNJ nº 236/16.

Jurisprudência relevante citada: 0049768-16.2025.8.19.0000 - Agravo de instrumento. Des(a). Werson Franco Pereira Rêgo - Julgamento: 07/08/2025 - Décima Nona Câmara de Direito Privado; 0012608-54.2025.8.19.0000 - Agravo de instrumento. Des(a). Wagner Cinelli de Paula Freitas - Julgamento: 08/04/2025 - Oitava Câmara de Direito Privado. (0064063-58.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 14/10/2025 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERE O RESSARCIMENTO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE LEILOEIRO PELA ARREMATANTE. VALOR OBTIDO COM A VENDA DO BEM SUPERIOR AO CRÉDITO EXEQUENDO. RECURSO DA PARTE EXECUTADA PROVIDO.

I) CASO EM EXAME.

1.1. Executada que interpõe recurso de agravo de instrumento visando a reforma da r. decisão agravada, sob o fundamento de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão do leiloeiro é da arrematante, não podendo ser transferida para o executado, nos termos do artigo 884, parágrafo único, do CPC, bem assim do edital da hasta pública objeto da lide.

II) DISCUSSÃO JURÍDICA.

2.1. A discussão devolvida a julgamento consiste em sopesar o dispositivo legal supramencionado em cotejo com o artigo 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016, do CNJ, analisando se o pagamento do leiloeiro pode ser deduzido do produto da hasta pública, quando existir saldo positivo remanescente.

III) RAZÕES DE DECIDIR.

3.1. Resolução nº 236/2016, do CNJ, que tem a finalidade de integrar o texto normativo, devendo ser interpretada em sintonia com a lei processual civil. Parágrafo 4º, do art 7º, que, mantendo a simetria com o artigo 884, do CPC, sendo certo que, apenas na eventualidade de o arrematante não arcar com a comissão do leiloeiro no momento oportuno, o valor poderá ser

deduzido do produto da arrematação, na hipótese de o valor obtido com a venda ser superior ao crédito exequendo. Dedução em situação específica, que não se confunde com o reembolso de valores já pagos.

3.2. Edital de leilão de fls. 470/473 que prevê, no item 05, que o arrematante arcará com a comissão do leiloeiro.

3.3. Reforma da decisão agravada.

IV) DISPOSITIVO

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Dispositivos legais aplicados: Artigo 884, do CPC. Artigo 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016, do CNJ.

Jurisprudência relevante: 0012608-54.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS - Julgamento: 08/04/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL); 0031684-98.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR - Julgamento: 08/08/2024 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL).

(0049768-16.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 07/08/2025 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

ISTO POSTO:

I - Indefiro o pedido de fls. 437/440;

II - Recolhidas as custas devidas, expeça-se mandado de pagamento em favor do exequente, nos termos de fl. 451;

III - Fls. 465/468: comprove a arrematante o pagamento dos débitos elencados, incidentes sobre o imóvel antes da arrematação, de modo a justificar o abatimento de tais valores no preço da arrematação;

IV - Recolhidas as custas devidas, expeça-se mandado de pagamento em favor da leiloeira, conforme dados de fl. 483; e

V - Após, aguarde-se o inteiro pagamento do preço da arrematação, conforme proposta de fls. 363/365, homologada, expedindo-se, por fim, mandado de pagamento em favor do executado pelo saldo remanescente.

P.I.

Niterói, 19/11/2025.

Rafael Rezende das Chagas - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Rafael Rezende das Chagas

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45XS.IFW2.V3DM.SGC4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos