



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás



Gabinete do Desembargador Maurício Porfírio Rosa

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5048959-58.2025.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

5ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTE: PHABLLO RICARDO LOPES DO NASCIMENTO

AGRAVADOS: GABRIELA DA SILVA SANTOS E OUTRO

RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de agravo de instrumento.

Conforme relatado, trata-se de **agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo**, interposto, em 23/01/2025, por **PHABLLO RICARDO LOPES DO NASCIMENTO**, da decisão (movimentação 133, processo nº 5106785-18.2020.8.09.0051) prolatada, em 04/12/2024, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, no processo da *ação de execução de taxas condominiais* movida em por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LEBLON IPANEMA** desfavor de **GABRIELA DA SILVA SANTOS**, ora agravada.

O agravante, terceiro interessado e arrematante de imóvel em hasta pública no valor de R\$ 242.000,00, pagou a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% do valor da arrematação (R\$ 12.100,00).

Após sua habilitação nos autos da ação de execução de taxas condominiais, o agravante requereu a restituição da comissão, com fundamento no § 4º do art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, que permite a dedução da comissão do valor da arrematação quando este supera o crédito exequendo.

Valor: R\$ 23.633,40
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: WESLEY CESAR GOMES COSTA - Data: 17/03/2025 08:45:43



O Julgador singular indeferiu o pedido, argumentando que o edital previa a responsabilidade do arrematante pelo pagamento da comissão e que a executada, já onerada pela perda do imóvel, não deveria suportar maiores prejuízos, nos seguintes termos:

"A possibilidade de restituição da comissão do leiloeiro, está prevista no art. 7º, §4º da Resolução 236/2016 do CNJ, que determina que: (...)

Portanto, a referida resolução confere uma faculdade ao magistrado, de possibilitar a dedução do valor da arrematação.

Contudo, no caso dos autos, estava expressamente previsto no edital e na decisão do evento nº 99, que "A remuneração do(a) leiloeiro(a) se dará da seguinte forma: **a) - comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante;**".

Portanto, quando da arrematação, o arrematante possuía ciência de que era de sua incumbência o pagamento da comissão do leiloeiro.

Ademais, não houve supervalorização do imóvel na arrematação, pois foi arrematado apenas por R\$ 2.000,00 a mais do que o valor da avaliação, o que não justifica a isenção do pagamento da comissão de leiloeiro.

Assim, visando não onerar ainda mais a parte executada, que já será privada de sua residência, **INDEFIRO o pedido de restituição da comissão do leiloeiro."**

Inconformado, o agravante interpõe o presente recurso.

Em suas razões, o agravante aponta que o valor da arrematação superou significativamente o valor do crédito exequendo, restando um excedente de R\$ 166.810,76.

Aduz que o valor da arrematação do imóvel foi de R\$ 242.000,00, sendo que o crédito da exequente totalizava R\$ 75.189,24, resultando em um excedente de R\$ 166.810,76 em favor da executada; desse montante, a comissão paga ao leiloeiro foi de R\$ 12.100,00, quantia que representa menos de 8% do valor excedente, evidenciando a razoabilidade e proporcionalidade o pedido de dedução dessa despesa em prol do arrematante, sem prejuízo significativo à parte executada.

Destaca que o § 4º do art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, permite a dedução da



comissão do valor da arrematação quando este supera o crédito exequendo.

Alega que a decisão do juízo *a quo* desconsidera os aludidos princípios e que o montante pago a título de comissão representa um ônus excessivo, sendo justificável o estorno do valor.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso, a fim de reconhecer o direito do agravante à dedução do valor pago como comissão do leiloeiro, no montante de R\$ 12.100,00, a ser descontado do excedente da arrematação, sem prejuízo à executada ou aos demais envolvidos no processo.

Passo à análise das questões postas sob minha apreciação.

Insta salientar, inicialmente, que o agravo de instrumento é um recurso limitado ao exame do acerto ou desacerto do que ficou soberanamente decidido pelo ilustre Juízo singular, não podendo extrapolar o seu âmbito para matéria estranha ao ato judicial vergastado.

Assim, a análise é apenas perfunctória, vez que restrita ao acerto ou desacerto do ato decisório prolatado.

Inicialmente, saliente-se que consoante o edital constante da movimentação 109, a comissão devida ao leiloeiro foi convencionada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 7º, da Resolução 236/2016, do CNJ.

Sobre o assunto, dispõe o artigo 882, §1º, do Código de Processo Civil:

“Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial.

§ 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça.”

O art. 7º, §4º da Resolução CNJ nº 236/2016, prevê o seguinte:



"Art. 7º. Além da comissão sobre o valor da 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 formada lei.

(...)

§ 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." Grifei.

Sabe-se que, em regra, a comissão do leiloeiro é de responsabilidade do arrematante.

Contudo, a norma prevê a possibilidade de que o produto da arrematação seja utilizado para pagamento das despesas do leilão, incluindo a comissão do leiloeiro, nos casos em que se revela superior ao crédito executado.

Na hipótese dos autos, o débito exigido representava a quantia de R\$ 85.322,98 (movimentação 131). O imóvel leiloado foi arrematado ao preço de R\$ R\$ 242.000,00 (movimentação 130).

Na hipótese, pelo que consta dos autos, o produto da arrematação foi suficiente para o pagamento do débito executado, de modo que não há óbice para que o saldo restante seja utilizado para ressarcir o arrematante da comissão do leiloeiro.

Ademais, se o próprio edital faz menção expressa à Resolução CNJ nº 236/2016 a fim de regular a questão relacionada ao pagamento do leiloeiro, não há justificativa que impeça que a comissão do leiloeiro seja paga com o saldo da arrematação, como defendido pelo arrematante/agravante.

Nesse sentido:

Despesas condominiais. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Sendo o produto da arrematação superior ao crédito do exequente, não há óbice para que o saldo residual seja utilizado para reembolso ao



arrematante da comissão do leiloeiro adiantada por ele, ainda que parcialmente, caso o resíduo não suficiente para ressarcimento integral. Exegese do art. 882, § 1º, do CPC e do art. 7º, § 4º, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça. Precedentes desta E.Corte. Recurso provido, com observação. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2258579-20.2023.8.26.0000 São Paulo, Relator.: Gomes Varjão, Data de Julgamento: 29/11/2023, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/11/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMISSÃO DO LEILOEIRO. Pagamento a ser realizado com o produto da arrematação. Hipótese dos autos em que o valor é superior ao crédito executado. Inteligência do art. 882, § 1º e art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ n.º 236/2016. Precedentes. RECURSO PROVIDO, com observação. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2090386-42.2023.8.26.0000 Jacareí, Relator.: Antonio Nascimento, Data de Julgamento: 13/06/2023, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2023)

Feitas essas considerações, a reforma da decisão agravada é medida impositiva.

Ante o exposto, **conhecido do recurso, DOU A ELE PROVIMENTO**, para em reforma a decisão agravada, autorizar a dedução da comissão do leiloeiro do valor da arrematação, nos termos do art. 822, § 1º do Código de Processo Civil cumulado com art. 7º, § 4º da Resolução nº 236/2016, do CNJ.

É como voto.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Relator

(3)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5048959-58.2025.8.09.0051



COMARCA DE GOIÂNIA

5ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTE: PHABLLO RICARDO LOPES DO NASCIMENTO

AGRAVADOS: GABRIELA DA SILVA SANTOS E OUTRO

RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutidos estes autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5048959-58.2025.8.09.0051**, da comarca de Goiânia, no qual figura como agravante **PHABLLO RICARDO LOPES DO NASCIMENTO** e como agravados **GABRIELA DA SILVA SANTOS e OUTRO**.

Acordam os integrantes da Segunda Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em conhecer do agravo de instrumento e dar provimento, nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator, a Desembargadora Mônica Cézar Moreno Senhorelo e o Desembargador Algomiro Carvalho Neto.

Presidiu o julgamento o Desembargador Maurício Porfírio Rosa.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça a Dra. Laura Maria Ferreira Bueno.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Relator

