



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
8ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901 - E-mail:
8CC@tjpr.jus.br

Agravo de Instrumento nº 0071858-41.2021.8.16.0000

3ª Vara Cível de Curitiba

Agravante(s): Kelso Krieger Gomes

Agravado(s): Condominio Horizontal Village Saint Moritz

Relator: Desembargador Clayton de Albuquerque Maranhão

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. TRANSAÇÃO REALIZADA ENTRE AS PARTES ANTES DA REALIZAÇÃO DA HASTA PÚBLICA. PREVISÃO, NO EDITAL, DE PAGAMENTO DE COMISSÃO AO LEILOEIRO EM CASO DE CANCELAMENTO. IMPUGNAÇÃO TEMPESTIVA. COMISSÃO, TODAVIA, QUE SE REVELA LÍCITA. CONJUNTO NORMATIVO RELATIVO AO TEMA QUE CONDUZ AO CABIMENTO DE REMUNERAÇÃO DO PROFISSIONAL PELA PARCELA DO TRABALHO REALIZADO. SITUAÇÃO DOS AUTOS QUE NÃO SE ENQUADRA ÀS HIPÓTESES DE EXCLUSÃO PREVISTA NA RESOLUÇÃO Nº 236/16 DO CNJ. PAGAMENTO PELO LABOR QUE DEVE SER A REGRA. COMISSÃO PREVISTA DE FORMA PROPORCIONAL. DECISÃO QUE DEVE TER EM PERSPECTIVA NÃO ESTIMULAR DETERMINADOS COMPORTAMENTOS NOCIVOS DAS PARTES. LIBERDADES A SEREM EXERCIDAS SEM AFRONTA À EFICIÊNCIA NA ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA E A DIREITOS SOCIAIS DE TERCEIROS. AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.

Vistos, examinados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 0071858-41.2021.8.16.0000**, da 3ª Vara da Cível de Curitiba, em que é agravante **Kelso Krieger Gomes**, agravado **Condomínio Horizontal Village Saint Moritz** e interessado **Helcio Kronberg**.



I – RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto da decisão de mov. 403.1, que, em cumprimento definitivo de sentença proferida em ação de cobrança relativa a dívidas condominiais, assim decidiu:

“1. Rejeito os aclaratórios de mov. 395.1, porquanto a medida só é cabível em face de decisões judiciais, nos termos do art. 1.022 do CPC, não havendo que se falar na oposição de embargos de declaração contra ato praticado pelo leiloeiro.

Ainda que se considere a manifestação do réu como mera impugnação ao edital de leilão, como se denota do mov. 396.1, também há que se rejeitar as alegações do executado.

Isto porque o referido edital foi juntado aos autos na data de 25/06/2021 (mov. 361.1), sendo as partes devidamente instadas a se manifestar, contudo, deixaram transcorrer in albis o prazo lhe concedido.

À vista disso, resta prejudicado o exame das alegações de mov. 395.1 e 396.1, porquanto as manifestações se encontram abarcadas pela preclusão consumativa.

2. Assim, intime-se o executado para efetuar o pagamento das despesas do leiloeiro, conforme mov. 385.1, as quais se englobam nas custas, que restaram assumidas em mov. 377. 3. Intimem-se.”

2. Opostos novos embargos de declaração, foram rejeitados (mov. 420.1).

3. Sustenta o recorrente que o prazo para se manifestar sobre o edital de hasta pública teve início em 07.07.2021, encerrando-se em 14.07.2021, quando peticionou opondo embargos de declaração, dentro do prazo, portanto. Ainda, afirma que no mesmo dia apresentou outra petição, impugnando a pretensão de cobrança formulada pelo leiloeiro oficial. Assim, aduz que não houve preclusão. Ademais, sustenta que o acordo entre as partes foi realizado antes da realização da hasta pública, de modo que descabe o pagamento de comissão ao leiloeiro.

4. Pugnou pela concessão de efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento do recurso.



5. Conforme decisão de mov. 10.1, foi deferido o efeito suspensivo.

6. Apenas o leiloeiro público oficial se manifestou (mov. 25.1), aduzindo que as partes firmaram acordo sem nada dispor a respeito do edital de leilão, sendo com isso incompatível a posterior insurgência. Argumenta que não devem ser confundidas as despesas com o leilão e a comissão, impondo-se o ressarcimento das primeiras conforme art. 7º da Resolução nº 236/16 do CNJ. Quanto à comissão, alega que *“uma vez que nomeado, o leiloeiro passou a realizar os atos preparatórios ao leilão (avaliação do imóvel, elaboração da minuta do edital, envio de ofício e intimações, divulgação do leilão, mobilização de equipe, etc..). Portanto, fica fácil compreender que o trabalho do leiloeiro não se resume a realização do leilão, à medida que há inúmeras providências preparatórias necessárias à realização do ato.”* Ainda, aduz que o recorrente *“tentou evitar, de todas as formas, o pagamento da dívida. Mesmo após a penhora do imóvel (no ano de 2020), o executado/agravante negou-se a quitar o débito. Apenas 06 dias antes da data designação para o leilão, o executado/agravante resolveu compor. Portanto, não há dúvida de que o executado/agravante deu causa a todos os atos realizados, cabendo ao mesmo arcar com as custas/despesas, assim como a comissão do leiloeiro (princípio da causalidade)”*. Assim, defende a manutenção da decisão ou, subsidiariamente, o ressarcimento pelas despesas incorridas.

É a exposição.

II – VOTO

7. Nos termos da petição de mov. 367.1, o leiloeiro designado informou o agendamento do primeiro leilão para alienação do imóvel penhorado, em 07.07.2021, juntando o respectivo edital.

8. Conforme certificado no mov. 389, o recorrente foi intimado a respeito em 07.07.2021, de modo que efetivamente o prazo de 05 (cinco) dias úteis se encerrou em 14.07.2021, data em que se manifestou.

9. Portanto, em que pese ter peticionado nos autos a título de “embargos de declaração”, manifestou-se a tempo em relação ao edital do leilão, não se sustentando a preclusão temporal



considerada pelo juízo *a quo*.

10. Ainda, cumpre observar que no interregno entre a referida petição do leiloeiro juntando o edital da hasta pública (mov. 367.1) e a manifestação supra, foi acostado pelo condomínio credor termo de acordo (mov. 377, 01.07.2021), homologado no mov. 379. Em seguida (mov. 385.1, 07.07.2021), o leiloeiro requereu:

“(…)

3. Para tanto, o ora peticionário apresenta a relação de custas para ressarcimento, bem como, da comissão do leiloeiro, que totalizam o valor R\$ 2.102,72 (dois mil, cento e dois reais e setenta e dois centavos), conforme os valores expostos a seguir.

4. Em atendimento as diligências necessárias para a realização da hasta pública designada, verifica-se que foram realizados os seguintes expedientes:

·01 Laudo de Avaliação (mov. 285.2) (valor conforme tabela do Tribunal de Justiça do Paraná em anexo) = R\$ 371,07 ·01 Intimação (mov. 367.5) x R\$ 14,75 (valor da tabela de preços da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos) = R\$ 14,75 ·15 Ofícios (mov. 367.4, 367.5) x R\$ 14,46 (valor da tabela de custas da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná) = R\$ 216,90 TOTAL: R\$ 602,72

5. Ainda, em razão da informação do acordo entre as partes (mov. 377.1), verifica-se na redação do edital, no qual foi devidamente expedido no mov. 361.1.

(…)

6. No caso em tela, será devido ao leiloeiro o valor de R\$ 1.500,00, uma vez que o percentual correspondente a 2% do valor da dívida/acordo, não atinge o valor mínimo previsto em edital de leilão.”

11. A respeito, o agravante igualmente se manifestou no dia 14.07.2021, mov. 396.1.

12. Portanto, vê-se que o recorrente peticionou tempestivamente sobre o edital juntado aos autos, bem como sobre a pretensão de cobrança formulada pelo leiloeiro, de modo que inexistiu preclusão sobre a questão.



13. Por outro lado, verifica-se que ao nomear o leiloeiro, silenciou o magistrado a respeito da sua correspondente remuneração.

14. Oportuno notar que o leiloeiro exerce ofício regulamentado pelo Decreto nº 21.981/1932, em **caráter privado**, sem vínculo com a administração pública direta ou indireta, ainda que exerça um *munus* público em colaboração com o poder judiciário nos termos dos artigos 880 e 883 do CPC.

15. Dito isso, conforme se extrai dos artigos 884, parágrafo único, do CPC e 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/92, é direito do profissional ser remunerado, sendo-lhe lícito incluir previsão relativa à sua comissão no edital de leilão.

16. Nessa perspectiva, conforme trecho do edital inicialmente transcrito, além da comissão para a hipótese de consumação do ato de alienação, foi incluído no edital:

*“Em caso de **remissão ou acordo antes do leilão**, será devida, pelo devedor ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado, **taxa de comissão de 2% sobre o valor da dívida remida ou sobre o valor do acordo, sendo que na hipótese de tal percentual representar valor inferior a R\$ 1.500,00, deverá este montante ser observado como valor mínimo a ser pago para o leiloeiro. O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da arrematação, adjudicação, remissão ou acordo.**” (destacou-se)*

17. Esta disposição específica (cancelamento antes da conclusão do leilão) abarca situação fática não contemplada explicitamente no mencionado Decreto nº 21.981/92, tampouco no CPC.

18. Com efeito, o STJ havia se manifestado no sentido da impossibilidade de semelhante cobrança, conforme acórdão proferido no REsp. nº 764.636, o que, em uma análise perfunctória do caso, norteou a concessão de efeito suspensivo nestes autos.

19. Ocorre que, de uma avaliação mais acurada, observa-se que mencionado precedente foi proferido antes da Resolução nº 236/16 do CNJ, a qual tem por escopo regulamentar, no



âmbito do Poder Judiciário, os procedimentos relativos à alienação judicial, integrando, com isso, elementos à estrutura normativa que rege a atividade do interessado.

20. Com efeito, ante à superveniente normativa sobre o tema disposta na Resolução nº 236/16, à luz do Código de Processo Civil de 2015, infere-se que estão presentes bases normativas distintas daquelas com as quais lidou o mencionado precedente.

21. E, para além disso, extrai-se que referidas normas visam prestigiar a remuneração do leiloeiro, superando por via normativa a *ratio decidendi* do precedente citado, limitando a exclusão da comissão a hipóteses bastante pontuais e específicas, conforme abaixo:

*“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.***

*§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.***

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 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.

(...)

*§ 7º O executado **ressarcirá as despesas previstas no caput, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.***

22. Com efeito, o leiloeiro só não faz jus à sua comissão no caso de desistência do exequente em relação a *“toda a execução ou de apenas alguma medida executiva”* (art. 771 do CPC),



quando for a arrematação anulada ou resultar negativa a hasta pública.

23. Ademais, o parágrafo 3º do dispositivo supra assegura que nas hipóteses de acordo ou de remissão **após** a realização do ato, receba o leiloeiro a sua comissão na forma do *caput*. Vale dizer, se o acordo for posterior, faz jus o profissional à **integralidade** da comissão prevista sobre o preço da arrematação.

24. Tais regras, interpretadas sistematicamente, indicam o objetivo de limitar as hipóteses em que será excluída a remuneração do trabalho do leiloeiro, privilegiando o recebimento de sua comissão e o ressarcimento das despesas por ele incorridas.

25. Dentre tais hipóteses excludentes, porém, não se encontra a do acordo realizado entre as partes antes da alienação, mas quando já tenham sido iniciados os trabalhos do profissional designado, como na situação dos autos em que fora realizada a avaliação do bem e publicado o edital da hasta pública.

26. Note-se que a situação dos autos não se equipara à desistência pelo exequente, à anulação da arrematação ou ao insucesso da hasta, as quais estariam dentro do risco da atividade do leiloeiro.

27. E, nesse aspecto, verifica-se que a previsão editalícia guarda proporcionalidade à parcela do serviço executada, porquanto prevista uma remuneração de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo para o caso de cancelamento da hasta pública, inferior, portanto, à remuneração de 5% (cinco por cento) para a hipótese de arrematação, sem que, contudo, seja igual a zero como nos casos de desistência, anulação ou resultado negativo da hasta.

28. Ora, se o art. 7º, §3º, da Resolução nº 236/16 do CNJ admite a remuneração integral (5%) na circunstância do acordo posterior à arrematação, é razoável seja devida parcela significativamente inferior (2% sobre o valor do acordo), mas não completamente excluída, caso o cancelamento se dê anteriormente à arrematação, mas depois de já realizados os atos preparatórios da hasta pública.

29. Guardadas as diferenças, é possível até mesmo traçar uma analogia (art. 4º da LINDB) com a norma do art. 827, §1º, do CPC, que prevê a redução pela metade dos honorários advocatícios caso não seja necessário o prosseguimento da execução e, conseqüentemente, a



continuidade da atuação em juízo:

Art. 827. Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado.

§ 1º No caso de integral pagamento no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade.

30. Ademais, não se pode admitir que a estratégia processual das partes em aparentemente manterem tratativas quando já iniciado o trabalho do leiloeiro, deixando-o que prossiga, e apenas no último momento firmarem acordo - de um lado o credor conduzindo o feito à últimação dos atos de expropriação de bens do devedor, de outro o devedor aguardando o curso do cumprimento até não mais poder – prejudique a um terceiro, que atua em colaboração com o Poder Judiciário para a consecução da efetividade da tutela executiva, privando-o da remuneração pelo trabalho que efetuou até então.

31. Inclusive, tratar-se-ia de enriquecimento ilícito das partes, ao se valerem de serviço prestado pelo interessado sem a devida contraprestação.

32. Por evidente, a transação constitui exercício regular do direito (art. 840 do Código Civil) e deve sempre que possível ser incentivada, nos termos do art. 3º, §3º, do CPC. Todavia, tal incentivo não deve se dar ao custo irrestrito da administração da justiça e de terceiros, sendo que sancionar puramente a estratégia acima referida representa, à luz da *ratio* do art. 20 da LINDB, um estímulo ao comportamento manipulativo dos atos judiciais, não da busca de uma célere (art. 5º, LXXVIII, da CF e artigos 4º e 6º do CPC) e eficiente (art. 37, *caput*, da CF) efetivação da tutela.

33. Com efeito, inexistindo exclusão expressa da remuneração na situação nos autos, mas, pelo contrário, atual arcabouço normativo a indicar que a regra deve ser a remuneração do profissional ainda que pela parcela do trabalho que realizou, revela-se, em melhor análise, lícita a previsão ora discutida.

34. Logo, conquanto não tenha havido arrematação, ante o cancelamento da hasta pública, faz jus o leiloeiro à remuneração proporcional ao trabalho realizado, nos termos previsto no edital impugnado, razão pela qual deve ser mantida a decisão agravada, ainda que por fundamentos



diversos.

35. Pelo exposto, voto por **negar provimento ao recurso**.

III - DECISÃO

ACORDAM os Senhores Desembargadores integrantes da Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em **negar provimento ao recurso**.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador SÉRGIO ROBERTO NÓBREGA ROLANSKI, sem voto, e dele participaram os Desembargadores GILBERTO FERREIRA e MARCO ANTONIO ANTONIASSI.

Curitiba, 08 de abril de 2022.

DES. CLAYTON MARANHÃO
RELATOR

