



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2139820 - RN (2024/0132475-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : FOSS & CONSULTORES LTDA
ADVOGADOS : DANIEL JOSÉ DE BRITO VEIGA PESSOA - PB014960
JOSE HARAN DE BRITO VEIGA PESSOA - PB013028
RECORRIDO : CONDOMINIO GOLDEN GREEN
ADVOGADOS : CARLOS KELSEN SILVA DOS SANTOS - RN003656
KALLINA GOMES FLOR DOS SANTOS - RN004085
VANESSA LANDRY - RN010322

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE LEILOEIRO EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. SE É DEVIDA COMISSÃO SEM ARREMATACÃO QUANDO HÁ PAGAMENTO APÓS A INCLUSÃO EM HASTA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em agravo de instrumento que manteve decisão determinando o pagamento da comissão do leiloeiro.
2. A controvérsia diz respeito à execução de título extrajudicial em que houve inclusão de bem em hasta e posterior pagamento do débito antes da realização do leilão, com fixação de comissão ao leiloeiro.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo e manteve a comissão do leiloeiro com base no art. 12, § 3º, da Resolução n. 14/2019 do TJRN.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a comissão do leiloeiro é devida sem arrematação, à luz do art. 884, parágrafo único, do CPC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial sobre a mesma matéria.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Ocorreu a ofensa ao art. 884, parágrafo único, do CPC, pois a comissão do leiloeiro é vinculada à arrematação e, inexistente a alienação judicial, é indevida, subsistindo apenas o ressarcimento de despesas comprovadas.
6. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial diante do provimento do recurso especial por violação legal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A comissão do leiloeiro somente é devida quando efetivamente realizada a hasta pública, com arrematação, sendo indevida sem a

alienação judicial, conforme o art. 884, parágrafo único, do CPC. 2. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial em razão do provimento do recurso especial”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, art. 884, parágrafo único; Decreto n. 21.981/1932, arts. 24, parágrafo único, e 40.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.984.186/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022; STJ, REsp n. 1.179.087/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/10/2013.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2139820 - RN(2024/0132475-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **FOSS & CONSULTORES LTDA**
ADVOGADOS : **DANIEL JOSÉ DE BRITO VEIGA PESSOA - PB014960**
 JOSE HARAN DE BRITO VEIGA PESSOA - PB013028
RECORRIDO : **CONDOMINIO GOLDEN GREEN**
ADVOGADOS : **CARLOS KELSEN SILVA DOS SANTOS - RN003656**
 KALLINA GOMES FLOR DOS SANTOS - RN004085
 VANESSA LANDRY - RN010322

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE LEILOEIRO EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. SE É DEVIDA COMISSÃO SEM ARREMATACÃO QUANDO HÁ PAGAMENTO APÓS A INCLUSÃO EM HASTA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em agravo de instrumento que manteve decisão determinando o pagamento da comissão do leiloeiro.
2. A controvérsia diz respeito à execução de título extrajudicial em que houve inclusão de bem em hasta e posterior pagamento do débito antes da realização do leilão, com fixação de comissão ao leiloeiro.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo e manteve a comissão do leiloeiro com base no art. 12, § 3º, da Resolução n. 14/2019 do TJRN.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a comissão do leiloeiro é devida sem arrematação, à luz do art. 884, parágrafo único, do CPC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial sobre a mesma matéria.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Ocorreu a ofensa ao art. 884, parágrafo único, do CPC, pois a comissão do leiloeiro é vinculada à arrematação e, inexistente a alienação judicial, é indevida, subsistindo apenas o ressarcimento de despesas comprovadas.
6. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial diante do provimento do recurso especial por violação legal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A comissão do leiloeiro somente é devida quando efetivamente realizada a hasta pública, com arrematação, sendo indevida sem a alienação judicial, conforme o art. 884, parágrafo único, do CPC. 2. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial em razão do provimento do recurso especial”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, art. 884, parágrafo único; Decreto n. 21.981/1932, arts. 24, parágrafo único, e 40.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.984.186/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022; STJ, REsp n. 1.179.087/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/10/2013.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FOSS & CONSULTORES LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte em agravo de instrumento nos autos de ação de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 404):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO EM FACE DE DECISÃO PROFERIA EM EXECUÇÃO, QUE DETERMINOU O PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO. BEM SUBMETIDO A LEILÃO. PAGAMENTO DO VALOR DEVIDO APÓS A INCLUSÃO DO BEM EM HASTA PÚBLICA APRAZADA. APLICAÇÃO DO § 3º DO ART. 12 DA RESOLUÇÃO N. 14, DE 24 DE ABRIL DE 2019, DO TJRN. LEGITIMIDADE DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO EM RAZÃO DE TER HAVIDO A QUITAÇÃO DO VALOR EXECUTADO APÓS A INCLUSÃO DO BEM EM HASTA. RECONHECIMENTO. CASO CONCRETO QUE SE DIFERENCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS §§ 1º E 2º DO MESMO ARTIGO (DESISTÊNCIA DO EXEQUENTE, ANULAÇÃO OU INEFICÁCIA DA ARREMATAÇÃO, QUANDO NÃO É DEVIDA REMUNERAÇÃO AO LEILOEIRO). CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO. PRECEDENTES.

- De acordo com o art. 12, caput, da Resolução n. 14, de 24 de abril de 2019, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, ao leiloeiro público é devida a comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único, do CPC), em no mínimo 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto Federal nº 21.981/1932), a cargo

do arrematante, ficando a cargo do leiloeiro o ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei;

- Ainda segundo o art. 12, § 3º, da Resolução n. 14/2019, na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no *caput*.

Os embargos de declaração opostos foram desprovidos (fl. 440).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 884, parágrafo único, do CPC, porque a comissão do leiloeiro somente seria devida quando efetivamente realizada a arrematação, cabendo seu pagamento ao arrematante.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer a comissão do leiloeiro sem arrematação, citando, entre outros, REsp n. 1.179.087/RJ, REsp n. 764.636/RS, REsp n. 1.250.360/PE, AgInt no AREsp n. 1.310.622/SP, em que se firmou a tese de que, ocorrendo remição antes do leilão público, inexistente serviço prestado e não é devida comissão ao leiloeiro.

Contrarrazões às fls. 525-529.

O recurso especial foi admitido, ao fundamento de que a matéria está prequestionada e há possível dissonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, determinando-se a remessa para apreciação da alegada violação legal (fls. 530-535).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial, determinou a exclusão do bem remetido a leilão e o pagamento da comissão do leiloeiro.

A Corte estadual negou provimento ao agravo de instrumento e manteve a decisão que fixou a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro com base no art. 12, § 3º, da Resolução n. 14/2019 do TJRN, por ter havido pagamento do valor executado após a inclusão do bem em hasta, ainda que o leilão não se tenha realizado (fls. 404-408).

I - Art. 884, parágrafo único, do CPC

A recorrente sustenta violação do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, ao argumento de que a comissão do leiloeiro somente é devida quando há efetiva arrematação, incumbindo ao arrematante o respectivo pagamento.

A tese recursal é objetiva: inexistindo arrematação, não se aperfeiçoa o suporte jurídico para a cobrança da comissão, remanescendo, quando muito, o direito ao ressarcimento das despesas comprovadamente realizadas pelo auxiliar da Justiça.

O acórdão recorrido adota compreensão diversa.

Parte da premissa de que, uma vez incluído o bem em hasta, o posterior pagamento ou remição da execução autoriza, por força do art. 12, § 3º, da Resolução n. 14/2019 do TJRN, o pagamento da comissão do leiloeiro, ainda que o leilão não se realize.

A ratio decidendi local, portanto, desloca o fato juridicamente relevante da arrematação para a simples inclusão do bem em hasta, reputando suficiente esse dado para legitimar a remuneração principal do leiloeiro.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firma orientação em sentido oposto.

Esta Corte compreende que a comissão do leiloeiro constitui remuneração vinculada ao êxito da alienação judicial, de modo que o direito subjetivo à comissão apenas surge com a efetiva realização da hasta e a consequente arrematação do bem.

Não ocorrendo a arrematação, o leiloeiro não faz jus à comissão, subsistindo apenas a possibilidade de ressarcimento das despesas comprovadas.

Nesse sentido, o AgInt no REsp n. 1.984.186/PR reafirma a compreensão já assentada no REsp n. 1.179.087/RJ, segundo a qual a comissão pressupõe arrematação e não se legitima quando a execução se resolve antes do leilão.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. VIOLAÇÃO À RESOLUÇÃO. DISPOSIÇÃO NORMATIVA QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. 2. TESE SOBRE PRECLUSÃO AFASTADA NA ORIGEM. DECISÃO CALCADA EM PREMISSAS FÁTICAS. REEXAME INVIÁVEL. SÚMULA N. 7/STJ. 3. **COMISSÃO DE LEILOEIRO. ATO DE ARREMATAÇÃO NÃO EFETIVADO. ACORDO ENTRE AS PARTES. SERVIÇO NÃO PRESTADO. REMUNERAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTE. SÚMULA N. 83/STJ**. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. "Não é possível a interposição de recurso especial sob a alegação de violação a resolução, portaria, circular e demais atos normativos de hierarquia inferior à do decreto, por não se enquadrarem no conceito de lei federal"(AgInt no AREsp 1.431.717/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 24.9.2019). 2. Não há como afastar a incidência da Súmula n. 7/STJ, haja vista que, o acolhimento da pretensão recursal, a fim de reconhecer a preclusão no caso em exame, demandaria revolvimento do conjunto fático acostado aos autos. 3. **O direito subjetivo à comissão exsurge quando efetivamente realizada a hasta ou leilão, com a consequente arrematação do bem, cabendo ao arrematante o dever de efetuar o pagamento da referida remuneração. Inexistente a arrematação, o leiloeiro faz jus somente à percepção das" quantias que tiver desembolsado com anúncios, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, instruindo a ação com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado, por conta dos comitentes e podendo reter em seu poder algum objeto, que pertença ao devedor, até o seu efetivo embolso "**(REsp 1179087/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 4.11.2013). 4.

Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.984.186/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022, destaquei).

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. BASE DE CÁLCULO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. OCORRÊNCIA DE REMIÇÃO. COMISSÃO INDEVIDA. VEDAÇÃO À REFORMATIO IN PEJUS. NÃO CONFIGURAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. 1. O Tribunal a quo pronunciou-se de forma motivada para a solução da lide, declinando os fundamentos jurídicos que embasaram sua decisão. Ademais, não se exige do magistrado que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais que não compõem a base jurídica adotada para sua decisão nem que se detenha a analisar pontualmente todas as alegações expendidas pela parte. 2. **Em regra, a base de cálculo da comissão a ser paga pelo arrematante ao leiloeiro é o valor da arrematação, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto n. 21.981/1932 c/c o art. 705, IV, do Código de Processo Civil.** 3. O direito subjetivo à comissão exsurge quando efetivamente realizada a hasta ou leilão, com a consequente arrematação do bem, cabendo ao arrematante o dever de efetuar o pagamento da referida remuneração. Inexistente a arrematação, o leiloeiro faz jus somente à percepção das "quantias que tiver desembolsado com anúncios, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, instruindo a ação com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado, por conta dos comitentes e podendo reter em seu poder algum objeto, que pertença ao devedor, até o seu efetivo embolso" (art. 40 do Decreto n. 21.981/1932). Precedentes. 4. No caso, porém, é fato incontroverso a não ocorrência de arrematação, uma vez que a dívida foi remida pelo devedor logo após a realização da primeira praça - em caráter condicional. Nessa linha de inteligência, ante a não efetivação do leilão e a inexistência de previsão expressa no edital acerca de eventual comissão devida se acaso suspensa ou anulada a hasta pública, não é devido nenhum pagamento ao pregoeiro a título de prestação de serviços. 5. Não obstante, tendo em vista que o recurso especial foi intentado exclusivamente pelo leiloeiro, em consonância com o princípio da vedação à reformatio in pejus, mantém-se a decisão que arbitrou os seus honorários em 2,5% sobre o valor do débito. 6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.179.087/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/10/2013, DJe de 4/11/2013, destaquei).

Aplicando-se essa orientação ao caso concreto, a tese recursal merece acolhimento.

Isso porque o próprio acórdão recorrido assenta que não houve arrematação, já que o pagamento do valor executado ocorreu após a inclusão do bem em hasta, mas antes da realização do leilão.

Nessa moldura, a manutenção da comissão do leiloeiro com apoio em resolução administrativa local não se harmoniza com a interpretação que o Superior Tribunal de Justiça confere ao art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, lido em conjunto com o regime jurídico da remuneração do leiloeiro.

II - Divergência jurisprudencial

Diante do resultado do julgamento, prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial** para afastar a condenação ao pagamento da comissão do leiloeiro, ressalvado o direito ao ressarcimento de despesas comprovadas.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.139.820 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0132475-0

Número de Origem:
08068223720238200000 8068223720238200000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FOSS & CONSULTORES LTDA

ADVOGADOS : JOSE HARAN DE BRITO VEIGA PESSOA - PB013028
DANIEL JOSÉ DE BRITO VEIGA PESSOA - PB014960

RECORRIDO : CONDOMINIO GOLDEN GREEN

ADVOGADOS : CARLOS KELSEN SILVA DOS SANTOS - RN003656
KALLINA GOMES FLOR DOS SANTOS - RN004085
VANESSA LANDRY - RN010322

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026