



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198525 - SP(2025/0055926-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : TIAGO TESSLER BLECHER
ADVOGADOS : GABRIELLA MORESI TIERI - SP354540
ANA CAROLINA COUTINHO TIRONI - SP381451
MELISSA SILVA SOUZA - ES040348
RECORRIDO : OHANNES NERGUISIAN
RECORRIDO : MARIA NERGUISIAN
RECORRIDO : ANGELA METRO TATUAPE LTDA
ADVOGADO : ADRIANO AUGUSTO CORREA LISBOA - SP182584
INTERES. : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
INTERES. : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
INTERES. : M. DE CASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : S. TAVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : METRUS INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL
INTERES. : DELTA PARTICIPACOES S/A
INTERES. : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : NEXT CONSULTORIA E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS : CRISTIANO SILVA COLEPICOLA - SP291906
JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
INTERES. : JOSE FERNANDO GORSKI

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL. AUXILIAR DA JUSTIÇA. LEILOEIRO PÚBLICO. PRETENSÃO DE DISCUSSÃO ACERCA DA EXIGIBILIDADE DE SUA COMISSÃO. INTERESSE CONFIGURADO NA HIPÓTESE. REMIÇÃO APÓS A ALIENAÇÃO JUDICIAL. RESULTADO ÚTIL. REMUNERAÇÃO DEVIDA.

1. Recurso especial interposto por leiloeiro público contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a inexigibilidade de sua comissão em execução de título extrajudicial, na qual houve remição do débito após a alienação do bem, mas antes da assinatura do auto de arrematação.

2. A legislação processual condiciona a admissão do recurso de terceiro prejudicado à demonstração do nexo de interdependência entre o direito de que se afirme titular e a relação jurídica submetida à apreciação judicial, exigindo-se a comprovação da existência de prejuízo jurídico com a prolação da decisão, e não somente o gravame econômico eventual e reflexo. Precedentes.
3. O leiloeiro público, embora atue como auxiliar do juízo, tem legitimidade recursal como terceiro prejudicado quando a decisão impugnada tem por objeto direto e específico seu direito à comissão, nos termos do art. 996, parágrafo único, do CPC. Caso dos autos.
4. A remição realizada após a alienação judicial, mas antes da assinatura do auto de arrematação, não afasta o direito do leiloeiro à comissão prevista no art. 884, parágrafo único, do CPC. Precedente da Terceira Turma em caso análogo.
5. Na hipótese, houve arrematação com depósito do preço e da comissão, seguida de remição antes da assinatura do auto. Assim, concluído o trabalho do leiloeiro com resultado útil, a comissão mostra-se exigível, devendo ser suportada pelos executados remitentes.
6. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro e o realinhamento do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira (Presidente) e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 19 de maio de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198525 - SP(2025/0055926-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : TIAGO TESSLER BLECHER
ADVOGADOS : GABRIELLA MORESI TIERI - SP354540
ANA CAROLINA COUTINHO TIRONI - SP381451
MELISSA SILVA SOUZA - ES040348
RECORRIDO : OHANNES NERGUISIAN
RECORRIDO : MARIA NERGUISIAN
RECORRIDO : ANGELA METRO TATUAPE LTDA
ADVOGADO : ADRIANO AUGUSTO CORREA LISBOA - SP182584
INTERES. : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
INTERES. : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
INTERES. : M. DE CASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : S. TAVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : METRUS INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL
INTERES. : DELTA PARTICIPACOES S/A
INTERES. : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : NEXT CONSULTORIA E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS : CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
INTERES. : JOSE FERNANDO GORSKI

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL. AUXILIAR DA JUSTIÇA. LEILOEIRO PÚBLICO. PRETENSÃO DE DISCUSSÃO ACERCA DA EXIGIBILIDADE DE SUA COMISSÃO. INTERESSE CONFIGURADO NA HIPÓTESE. REMIÇÃO APÓS A ALIENAÇÃO JUDICIAL. RESULTADO ÚTIL. REMUNERAÇÃO DEVIDA.

1. Recurso especial interposto por leiloeiro público contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a inexigibilidade de sua comissão em execução de título extrajudicial, na qual houve remição do débito após a alienação do bem, mas antes da assinatura do auto de arrematação.

2. A legislação processual condiciona a admissão do recurso de terceiro prejudicado à demonstração do nexo de interdependência entre o direito de que se afirme titular e a relação jurídica submetida à apreciação judicial, exigindo-se a comprovação da existência de prejuízo jurídico com a prolação da decisão, e não somente o gravame econômico eventual e reflexo. Precedentes.
3. O leiloeiro público, embora atue como auxiliar do juízo, tem legitimidade recursal como terceiro prejudicado quando a decisão impugnada tem por objeto direto e específico seu direito à comissão, nos termos do art. 996, parágrafo único, do CPC. Caso dos autos.
4. A remição realizada após a alienação judicial, mas antes da assinatura do auto de arrematação, não afasta o direito do leiloeiro à comissão prevista no art. 884, parágrafo único, do CPC. Precedente da Terceira Turma em caso análogo.
5. Na hipótese, houve arrematação com depósito do preço e da comissão, seguida de remição antes da assinatura do auto. Assim, concluído o trabalho do leiloeiro com resultado útil, a comissão mostra-se exigível, devendo ser suportada pelos executados remitentes.
6. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TIAGO TESSLER BLECHER, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Penhora de imóvel e realização de leilão Remição da execução antes da assinatura do auto de arrematação Inteligência dos arts. 826 e 903, do CPC Arrematação que se trata de ato complexo. Comissão do leiloeiro indevida. Remuneração do leiloeiro decorrente do resultado útil e não de meio. Decisão reformada - Recurso provido." (e-STJ fls. 1.072/1.077)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.092/1.095).

Em suas razões, o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 826 e 884, parágrafo único, e 903 do Código de Processo Civil, sustentando a legitimidade do pagamento da comissão do leiloeiro, pois a remição ocorreu após a alienação do bem, ainda que não tenha sido formalizada com a assinatura do auto de arrematação.

Em suas contrarrazões (e-STJ fls. 1.158/1.177), OHANNES NERGUISIAN, MARIA NERGUISIAN e ANGELA METRÔ TATUAPÉ LTDA. defendem, além de matéria relacionada com o mérito do recurso, a ausência de legitimidade e interesse recursal do recorrente, na qualidade de leiloeiro.

O recurso especial foi admitido (fls. 1.179-1.180, e-STJ) pela Presidência do TJSP.

Pautado para julgamento em sessão presencial do dia 10/2/2026, apresentei voto para não conhecer do recurso especial. Os fundamentos da manifestação foram sumariados na seguinte ementa:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL. AUXILIAR DA JUSTIÇA. LEILOEIRO PÚBLICO. AUSÊNCIA. PRETENSÃO DE DISCUSSÃO ACERCA DA EXIGIBILIDADE DA COMISSÃO. INTERESSE MERAMENTE ECONÔMICO."

1. *Recurso especial interposto por leiloeiro público contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reconheceu a inexigibilidade de sua comissão em execução de título extrajudicial, na qual houve remição do débito após a alienação do bem, mas antes da assinatura do auto de arrematação.*

2. *A legislação processual condiciona a admissão do recurso de terceiro prejudicado à demonstração do nexo de interdependência entre o direito de que se afirme titular e a relação jurídica submetida à apreciação judicial, exigindo-se a comprovação da existência de prejuízo jurídico com a prolação da decisão, e não somente o gravame econômico eventual e reflexo. Precedentes.*

3. *Na hipótese, o interesse do leiloeiro na percepção de sua comissão é estritamente patrimonial, já que o reconhecimento da remição da execução com a consequente extinção da demanda pelo pagamento não altera a sua posição jurídica frente ao eventual direito à cobrança da remuneração pelos serviços prestados em demanda própria, na forma do que prevê o art. 40 do Decreto 21.981/32.*

4. *Portanto, o leiloeiro público, na condição de auxiliar do juízo, carece de legitimidade recursal para interpor recurso nos autos da demanda em que oficiou como tal, ainda que a controvérsia se refira à comissão de que trata o art. 24 do Decreto nº 21.981/32, com a redação dada pelo Decreto nº 22.427/33, e parágrafo único do artigo 884 do CPC/15.*

5. *Recurso especial não conhecido".*

Após pedido de vista formulado pelo eminente ministro Moura Ribeiro na sessão de julgamento, reanalisei o recurso especial e revejo parcialmente o entendimento anteriormente adotado, expondo a seguir os fundamentos dessa reformulação.

É o relatório.

VOTO

De início, cumpre referir que os requisitos do recurso especial passam por duplo juízo de admissibilidade, cabendo ao Superior Tribunal de Justiça, inclusive de ofício, proceder ao exame de toda e qualquer matéria que possa obstaculizar o julgamento válido, regular e eficaz do mérito recursal, seja quanto aos requisitos intrínsecos (= tempestividade, regularidade formal, preparo) ou aos extrínsecos (= cabimento e utilidade do recurso, legitimidade do recorrente, interesse em recorrer, inexistência de fato impeditivo, como a renúncia e a desistência do recurso). Por elucidativo, confira-se o EREsp n. 888.466/SC (relator Ministro Teori Albino Zavascki, relator para acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 6/8/2014, DJe de 19/9/2014).

Nesse contexto, a controvérsia trazida no recurso especial interposto resume-se a discutir **(i)** a legitimidade e interesse de agir do leiloeiro público para interpor recurso, questionando a exigibilidade de sua comissão, em demandas em que exerceu seu ofício e, eventualmente, **(ii)** a exigibilidade do pagamento desse encargo na hipótese em que a remição ocorreu após a alienação do bem, ainda que não tenha sido formalizada com a assinatura do auto de arrematação.

Definidas essas premissas, afirma-se que o recurso comporta conhecimento e, no mérito, merece provimento.

1. Breve histórico.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial promovida por CONSTRUBASE PARTICIPAÇÕES LTDA. e OUTROS contra OHANNES NERGUISIAN e OUTROS, tendo por base o inadimplemento de verbas decorrentes de contrato de locação e posteriores aditivos firmados entre as partes.

No curso da referida demanda, não tendo sido realizado o pagamento voluntário do débito, foi deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula n.º 70.873 do 10º CRI de São Paulo/SP.

O bem foi avaliado e, na sequência, fora determinada sua alienação em hasta pública, nomeando-se como leiloeiro o ora recorrente, Sr. Tiago Tessler Blecher, para quem foi fixada comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante.

Publicado o edital e designadas as datas do leilão, o imóvel foi arrematado em 2ª praça (20/2/2024), pela quantia de R\$ 4.508.060,00, com depósitos dos valores da arrematação e da comissão do leiloeiro pelo arrematante em 21/2/2024.

O leiloeiro lavrou auto de arrematação, o qual não foi assinado pelo juiz, em razão da manifestação dos executados juntando depósito judicial no valor de R\$ 1.072.127,63, efetuado em 21/2/2024, visando à remição da execução.

O juízo de 1ª instância (fls. 999-1.002, e-STJ), ao analisar a referida pretensão, suspendeu os efeitos da arrematação e determinou a intimação dos executados para efetuarem o depósito judicial da comissão do leiloeiro.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao prover o agravo de instrumento interposto pelos executados, reconheceu a inexigibilidade da comissão do leiloeiro.

Sobreveio, nesse contexto, o recurso especial interposto exclusivamente pelo Sr. Tiago Tessler Blecher, o leiloeiro.

2. Natureza jurídica da atuação do leiloeiro público e sua posição no processo judicial.

Embora o Código de Processo Civil de 2015 não tenha inserido o leiloeiro público no rol de auxiliares da justiça previsto em seu artigo 149 - mantendo a mesma sistemática estabelecida no artigo 139 do CPC/1973 -, a doutrina (ex., NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil comentado. 21. ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023, p. 559) e a jurisprudência reconhecem inequivocamente esse profissional como um auxiliar do juízo. Confira-se, nessa linha de consideração, o seguinte julgado:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. LEILÃO. PAGAMENTO REALIZADO NA PESSOA DO LEILOEIRO. AUSÊNCIA DE REPASSE DO PREÇO AO JUÍZO DE DIREITO. VALIDADE E EFICÁCIA DO ATO. RECONHECIMENTO DO PAGAMENTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Leilões e arrematações. Estatuto Processual Civil. Ausência de regras exaustivas e pormenorizadas. Regulamentação pelo Tribunal de Justiça. Possibilidade. Provimento que faculta depósito por meio de expedição de guia de recolhimento em cartório.

2. Leiloeiro. Auxiliar da justiça. Desempenho de munus público. Realização de atos expropriatórios como longa manus do juízo. Atos revestidos de legitimidade e veracidade.

3. Competência do leiloeiro. Recebimento do preço. Art. 705, V, do Código de Processo Civil. Inexistência de qualquer caráter teratológico no procedimento realizado, bem como eventual imprudência do arrematante.

4. *Pagamento efetuado mediante recibo e cheque nominal, devidamente compensado. Boa-fé do adquirente. Inadequação da anulação do ato de arrematação, em razão da ausência de repasse do preço pelo leiloeiro ao juízo competente.*

5. *Recurso especial provido, para reconhecer válida e eficaz a arrematação, em razão do pagamento do preço, e, por consequente, afastar a incidência do art. 649, § 1º, II, do Código de Processo Civil" (REsp n. 1.100.101/RJ, relator Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador Convocado do TJ/RS), Terceira Turma, julgado em 12/8/2010, DJe de 20/8/2010 - grifou-se).*

Tal reconhecimento decorre da funcionalidade de sua atuação, que é indispensável para a materialização da tutela jurisdicional na fase expropriatória, integrando-o ao processo judicial sempre que necessária a alienação forçada de bens.

Sua investidura ocorre mediante escolha e nomeação pelo magistrado, ainda que indicado pelo exequente, conforme preconizam os artigos 881 e 883 do CPC. A partir dessa designação, o profissional passa a exercer um *múnus público*, atuando estritamente nos limites das obrigações correspondentes à sua atividade profissional.

A função precípua desse auxiliar, como dito, consiste na realização dos atos que promovam a alienação patrimonial (Decreto 21.981/32, art. 19), operando a conversão dos bens constritos no processo em pecúnia para a satisfação do credor. É, portanto, atividade instrumental e acessória à relação jurídica principal.

Em contrapartida ao serviço prestado, assegura-se ao leiloeiro uma remuneração, cujos critérios são estabelecidos pela legislação especial (art. 24 do Decreto nº 21.981/32, com a redação dada pelo Decreto 22.427/33) e garantidos pelo parágrafo único do artigo 884 do diploma processual civil.

Registra-se que, embora desempenhe suas atribuições em nome próprio, a atuação do leiloeiro se dá sob a supervisão e direção do juízo, não se confundindo, portanto, com a atividade jurisdicional propriamente dita. Enquanto ao magistrado compete o controle do processo e a fiscalização da legalidade dos atos processuais, ao leiloeiro cabe apenas a execução material da alienação, mantendo-se em uma posição de subordinação funcional que jamais o equipara ao próprio órgão julgador a quem auxilia.

De outro lado, também há nítida distinção entre a figura do auxiliar e as partes do processo (no caso, exequente e executado). Em outras palavras, não sendo titular do direito material em disputa, seja na condição de credor ou devedor, o leiloeiro público não integra a relação jurídica processual.

3. Da legitimidade recursal do terceiro prejudicado e a distinção necessária para o julgamento do caso.

A legitimidade recursal é um pressuposto de admissibilidade intrínseco, fundamental para o regular exercício do direito de recorrer. No sistema processual civil brasileiro, o artigo 996 do CPC/15 estabelece que o recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado ou pelo Ministério Público.

Terceiro prejudicado, segundo lição de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery,

"é aquele que tem interesse jurídico em impugnar a decisão, isto é, aquele que poderia ter ingressado no processo como assistente simples ou

litisconsorcial (CPC 121 ou 124). Está legitimado para interpor qualquer recurso, inclusive embargos de declaração (RTJ 98/152). Configurada sua legitimidade para recorrer, o terceiro deve demonstrar em que consiste seu interesse em recorrer, isto é, o nexo de interdependência entre seu interesse em impugnar a decisão e a relação jurídica por ela decidida" (Código de Processo Civil comentado. 21. ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023, p. 2.007).

No mesmo sentido: GAJARDONI, Fernando da Fonseca; *et al.* Comentários ao Código de Processo Civil. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 1502.

Expressamente, o parágrafo único do citado dispositivo dispõe que:

"Parágrafo único. Cumpre ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial atingir direito de que se afirme titular ou que possa discutir em juízo como substituto processual".

Observa-se, portanto, que a lei condiciona a admissão do recurso de terceiro prejudicado à demonstração do nexo de interdependência entre o direito de que se afirme titular e a relação jurídica submetida à apreciação judicial. Além disso, tal interesse deve retratar a existência de gravame jurídico com a prolação da decisão, e não somente o prejuízo econômico eventual e reflexo.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. LEGITIMIDADE RECURSAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO COMO TERCEIRO PREJUDICADO. NÃO CABIMENTO DE INTERVENÇÃO DE TERCEIROS EM AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONDUTA CONTRADITÓRIA. PRECLUSÃO LÓGICA. INADMISSIBILIDADE RECURSAL. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE INTERESSE JURÍDICO. DISCUSSÃO SOBRE IMÓVEL ALHEIO AO OBJETO DA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL.

1. Ação de usucapião extraordinária.

2. O recurso de terceiro prejudicado está condicionado à demonstração de prejuízo jurídico com a decisão judicial, e não a interesse econômico eventual e reflexo, exigindo nexo de interdependência entre o interesse do terceiro e a relação jurídica submetida à apreciação judicial. Precedentes.

(...)

9. Hipótese de oposição de embargos declaratórios por terceiro que: i) anuiu com anterior manifestação judicial que afastou seu interesse jurídico no processo; ii) busca discutir, em ação de usucapião, imóvel diferente daquele objeto da demanda; iii) pretende o prequestionamento expresso de matéria constitucional.

10. Embargos de declaração não conhecidos" (EDcl no REsp n. 2.173.088/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 7/2/2025 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. TERCEIRO PREJUDICADO. EXIGÊNCIA. INTERESSE JURÍDICO. TITULARIDADE DE RELAÇÕES JURÍDICAS ASSEMELHADAS. INSUFICIÊNCIA. FALTA DE INTERDEPENDÊNCIA COM A RELAÇÃO JURÍDICA DISCUTIDA NO PROCESSO. INTERESSE MERAMENTE ECONÔMICO. LEGITIMIDADE. AUSÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

1. Na linha da jurisprudência do STJ, o recurso de terceiro prejudicado está condicionado à demonstração de prejuízo jurídico com a decisão judicial, e não interesse econômico eventual e reflexo, exigindo nexo de interdependência entre o interesse do terceiro e a relação jurídica submetida à apreciação judicial.

2. No caso em exame, o agravante afirma ser titular de relação jurídica assemelhada à discutida nos presentes autos, afirmando que, apesar de a

decisão ter eficácia restrita às partes do processo, suas conclusões poderiam ser astuciosamente apropriadas com a finalidade de lhe prejudicar, o que revela, no máximo, interesse meramente econômico e reflexo, insuficiente para autorizar a interposição de recurso na condição de terceiro prejudicado.

3. *Agravo interno não conhecido*" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.138.315/BA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL(CPC/2015, ART. 996). TERCEIRO. INTERESSE JURÍDICO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. ***Na linha da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o recurso de terceiro prejudicado está condicionado à demonstração de prejuízo jurídico com a decisão judicial, e não interesse econômico eventual e reflexo, exigindo nexo de interdependência entre o interesse do terceiro e a relação jurídica submetida à apreciação judicial.***

2. *A legitimidade para recorrer constitui requisito de admissibilidade dos recursos, não se podendo conhecer de recurso especial interposto por quem não seja parte vencida, nem demonstre sua condição de terceiro prejudicado, à luz do disposto no art. 996 do CPC/2015.*

3. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no AREsp n. 1.668.781/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 8/9/2022 - grifou-se).

Concluindo no mesmo sentido, confira-se: GAJARDONI, Fernando da Fonseca; *et al.* Comentários ao Código de Processo Civil. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 1502.

Aliás, não foi por outra razão que o Superior Tribunal de Justiça, em casos relacionados aos leiloeiros públicos, reconheceu a possibilidade de impetração de mandado de segurança para discutir a indicação do auxiliar para autuação em processo judicial, com fundamento na Súmula 202/STJ ("A impetração de segurança por terceiro, contra ato judicial, não se condiciona à interposição de recurso").

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. TERCEIRO QUE NÃO POSSUI INTERESSE JURÍDICO. CABIMENTO DO MANDADO DE SEGURANÇA. NOMEAÇÃO COMO LEILOEIRO PÚBLICO. HASTA PÚBLICA DE BEM IMÓVEL. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. AUSÊNCIA.

- *O terceiro que não possui interesse jurídico, mas apenas econômico, não tem legitimidade para interpor recurso.*

- *Não há direito líquido e certo à nomeação como leiloeiro público para promover a alienação judicial de bem penhorado em processo de execução.*

- *O art. 706 do CPC aponta para um direito de escolha pertencente ao credor, e não direito de terceiro ser nomeado leiloeiro público.*

- *É cabível a indicação de leiloeiro público somente quando se tratar de hasta pública de bem móvel.*

- *Negado provimento ao recurso ordinário em mandado de segurança*" (RMS n. 38.987/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/8/2013, DJe de 22/8/2013).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEILOEIRO. INTERESSE ECONÔMICO. LEGITIMIDADE RECURSAL. AUSÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. AGRAVO IMPROVIDO.

I. *'O terceiro que possua interesse eminentemente econômico não tem legitimidade para interpor recurso'* (RMS n. 15.725/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, unânime, DJ 05/09/2005).

II. *'Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida'* (Súmula n. 83-STJ).

III. Agravo improvido" (AgRg no Ag n. 1.327.565/RJ, relator Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 28/9/2010, DJe de 11/10/2010) .

"Processual Civil. Recurso ordinário em mandado de segurança. Falta de interesse em recorrer. Direito líquido e certo. Ausência. Nomeação como leiloeiro público. Hasta de bem móvel.

- O terceiro que possua interesse eminentemente econômico não tem legitimidade para interpor recurso.

- Não há direito líquido e certo à nomeação como leiloeiro público para promover a alienação judicial de bem penhorado em processo de execução.

- É cabível a indicação de leiloeiro público somente quando se tratar de hasta pública de bem móvel.

Recurso conhecido e improvido" (RMS n. 15.725/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/6/2005, DJ de 5/9/2005, p. 395).

A aplicação rigorosa desse critério (= existência de nexo de interdependência entre o interesse do terceiro e a relação jurídica principal), todavia, exige uma distinção que o simples enunciado da regra não deixa explícita: nem toda repercussão patrimonial sobre terceiro configura interesse econômico reflexo. Há situações em que a decisão, a pretexto de resolver controvérsia entre as partes, tem por objeto imediato e direto um direito titularizado pelo terceiro. Nessa hipótese, o interesse do terceiro deixa de ser reflexo e passa a ser o próprio objeto da decisão, o que atende com precisão ao requisito do parágrafo único do art. 996.

O critério distintivo é o objeto da decisão impugnada. Quando a decisão tem por objeto a relação jurídica entre as partes e apenas reflexamente repercute sobre a esfera de terceiro, a ilegitimidade recursal prevalece. Quando, ao contrário, a decisão tem por objeto direto um direito que o terceiro titulariza em sua própria esfera jurídica, ainda que o processo seja formalmente alheio a ele, o nexo de interdependência se forma e a legitimidade recursal se impõe.

Não se desconhece que a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça recentemente afirmou tese acerca da ilegitimidade ativa do leiloeiro para ajuizamento de ação rescisória objetivando impugnar atos praticados na execução, que refletiram na remuneração recebida a título de comissão.

A ementa do julgado foi sumariada no seguinte sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. LEILOEIRO. ATO DE ARREMATACÃO NÃO EFETIVADO. ACÓRDÃO RESCINDENDO QUE DETERMINA A RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA DO AUXILIAR DO JUÍZO. QUESTÃO INTERLOCUTÓRIA AUTÔNOMA QUE NÃO SE RELACIONA COM O MÉRITO DA DEMANDA. NÃO CABIMENTO. AÇÃO EXTINTA SEM EXAME DE MÉRITO.

1. Trata-se de ação rescisória proposta por leiloeiro oficial que não foi cientificado do trâmite de recurso interposto nos autos de execução fiscal em que havia sido determinado o estorno, em virtude da desistência do ato de arrematação, da remuneração por ele percebida a título de comissão pelo trabalho desenvolvido.

2. O Código de Processo Civil (CPC) de 1973, vigente à época da propositura da presente ação, já previa, em seu art. 487, II, a legitimidade do terceiro juridicamente interessado para propositura da ação rescisória. Todavia, embora o dispositivo em questão confira legitimidade àquele que não participou da lide originária para postular a rescisão do julgado, é necessário que ele seja titular de relação jurídica conexa à lide principal, assim como demonstre o prejuízo jurídico advindo da decisão rescindenda. Ou seja, é necessário que o terceiro demonstre o nexo de interdependência entre o seu interesse jurídico (e não interesse meramente de fato ou econômico) de intervir e a relação jurídica submetida à apreciação judicial.

3. O Código de Processo Civil de 2015, em seu art. 149 (com redação equivalente no art. 139 do CPC/1973), não inseriu o leiloeiro entre os auxiliares da justiça expressamente enumerados naquele dispositivo. Contudo, esse profissional também é considerado um auxiliar do juízo, ainda que de forma eventual, pois, mesmo sem vínculo permanente com o serviço público, é escolhido pelo juiz nos termos do art. 883 do CPC, para atuar nos processos nos limites de suas designações e obrigações correspondentes à atividade própria da profissão, ou seja, realizando atos que promovem a alienação judicial, mediante remuneração estabelecida segundo os critérios do Decreto 21.932/1932 e garantida pelo parágrafo único do art. 884 do Código de Processo Civil vigente.

4. No exercício de suas atribuições como auxiliar do juiz, o leiloeiro atua de forma impessoal, de modo que não se sujeita a ônus na relação jurídica processual, nem lhe é facultado se pronunciar sobre eventual vício na arrematação ou sobre a devolução da comissão, visto que, além de inexistir vínculo de subordinação do leiloeiro para com as partes, e vice-versa, compete exclusivamente ao juiz zelar pela regularidade do processo e declarar o resultado da arrematação e, na hipótese de leilão judicial não exitoso devido à anulação superveniente da arrematação, como no caso dos autos, decidir se é devida ou não a contraprestação pelos serviços prestados pelo profissional.

5. A ação que resultou o não pagamento da comissão de leiloeiro envolveu apenas as partes integrantes da execução fiscal e o arrematante, ou seja, o leiloeiro não integrou a relação processual cuja decisão pretende desconstituir, nem o direito debatido naquela ação pertence diretamente a esse profissional, que atuou tão somente na condição de auxiliar da justiça.

6. Nesse cenário, a decisão que o autor busca rescindir não atingiu diretamente interesse jurídico do qual é titular, mas tão somente interesse econômico, qual seja, o recebimento da comissão de leiloeiro oficial, de modo que ele deve se socorrer de ação autônoma para defender eventual lesão econômica decorrente da decisão que determinou o estorno de sua comissão. Sendo assim, ele não possui legitimidade para intentar a presente ação rescisória nem sequer na condição de terceiro interessado. Aliás, **nenhum dos auxiliares da justiça ostenta legitimidade para intervir nos processos que atuaram nessa qualidade, seja para propor ação rescisória seja para interpor recurso, devendo perseguir seus direitos por outros meios e instrumentos adequados.**

7. A decisão interlocutória de cunho meramente processual e que não soluciona a própria lide, ou seja, o próprio conflito de interesses submetido à apreciação do Judiciário, embora alcançada pela preclusão consistente na perda da faculdade de recorrer que se opera internamente na relação processual, não tem aptidão de ser rescindida por meio da ação rescisória.

8. Na hipótese em análise, o objeto da pretensão desconstitutiva cinge-se exclusivamente à restituição ou não da comissão paga pelo arrematante ao leiloeiro oficial quando desfeita a arrematação, questão autônoma, que não se relaciona com o litígio apreciado na demanda principal.

9. Não se afirma aqui a possibilidade ou não de o interessado vir a buscar a defesa de seus interesses ou ressarcimento dos prejuízos por meio de ação própria na qual se questione o direito à percepção da comissão pelo seu trabalho profissional e o ressarcimento das quantias desembolsadas para a realização do leilão. Afirma-se tão somente a inviabilidade de desconstituição da coisa julgada formada em ação na qual o leiloeiro atuou apenas como auxiliar da justiça e cujo interesse não se relaciona com o da controvérsia submetida à apreciação do Poder Judiciário.

10. Ação rescisória extinta sem julgamento de mérito. Cassada a liminar deferida" (AR n. 5.487/MG, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Seção, julgado em 27/11/2024, DJEN de 5/12/2024 - grifou-se).

De fato, não se pode desconsiderar que a admissão da legitimidade recursal ampla ao leiloeiro implicaria um grave risco de tumulto processual em relação jurídica de que não faz parte.

A execução civil se orienta pelos princípios da efetividade (CPC, art. 797) e da menor onerosidade ao devedor (CPC, art. 805). Assim, se o leiloeiro pudesse, a pretexto de defender o recebimento de sua comissão, recorrer de decisões

interlocutórias a fim de, por exemplo, forçar a realização de hastas públicas ou impedir acordos, criar-se-ia, a toda evidência, uma anomalia em que se tutelaria a pretensão do agente (leiloeiro) em detrimento daquela relacionada com as próprias partes. Isso geraria incidentes desnecessários, retardando a marcha processual, com possível violação do princípio da razoável duração do processo.

Registra-se, no particular, que o reconhecimento de eventual ausência de legitimidade recursal não significaria desamparo ao auxiliar, na medida em que existem meios próprios para a cobrança autônoma da sua remuneração.

No particular, o art. 40 do Decreto nº 21.981/32, regulador do exercício da atividade de leiloeiro, garante ao leiloeiro o direito de cobrar judicialmente "*as 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*".

4. O caso concreto: decisão que atingiu diretamente o direito do leiloeiro recorrente.

No presente caso, TIAGO TESSLER BLECHER foi nomeado leiloeiro, realizou a alienação do imóvel em segunda praça pelo valor de R\$ 4.508.060,00, e o arrematante efetuou o depósito da comissão de 5% no dia seguinte, em conformidade com o que havia sido fixado pelo juízo. A lide levada ao TJSP pelos executados por agravo de instrumento tinha por objeto, em si mesma, a exigibilidade da comissão do leiloeiro.

O acórdão impugnado não resolveu questão entre exequentes e executados para, incidentalmente, repercutir sobre a esfera patrimonial do leiloeiro. O acórdão declarou a inexigibilidade da comissão do leiloeiro como objeto central e direto de seu dispositivo. Em outras palavras, a decisão recorrida constituiu pronunciamento judicial diretamente sobre a existência e a exigibilidade do direito à remuneração do recorrente.

O art. 884, parágrafo único, do CPC assegura ao leiloeiro o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz. Esse direito é do leiloeiro, não das partes da execução. Quando o tribunal de origem declarou esse direito inexigível, não apenas afetou patrimonialmente o recorrente: atingiu diretamente o direito subjetivo de que ele é titular. O nexo de interdependência entre o interesse do leiloeiro e a relação submetida à apreciação judicial, nesse contexto, é pleno, porque a relação submetida à apreciação diz respeito à remuneração do leiloeiro.

Esse raciocínio ganha reforço quando se examina a questão sob o ângulo da coisa julgada.

O art. 506 do CPC dispõe que "*a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros*". Como regra geral, o leiloeiro, por não ser parte na execução, não seria alcançado pela coisa julgada formada no processo. Essa constatação poderia fundamentar a conclusão de que o não conhecimento do recurso não causaria ao auxiliar prejuízo jurídico irreversível, pois poderia rediscutir o mérito em ação autônoma (art. 40 do Decreto 21.981/32).

Essa lógica, contudo, não se sustenta quando a decisão tem por objeto direto e específico o direito do leiloeiro. Ora, quando o acórdão declara expressamente a "*inexigibilidade da comissão do leiloeiro*", a decisão não é sobre a relação entre as partes da execução; é sobre o direito do auxiliar. Nesse cenário, os efeitos naturais da sentença, que se projetam além das partes formais do processo, atingem o leiloeiro de forma concreta, independentemente da coisa julgada formal.

Há, a propósito do tema, análise clássica de Enrico Tullio Liebman em que se afirma:

"[A] sentença, como ato autoritativo ditado por um órgão do Estado, reivindica naturalmente, perante todos, seu ofício de formular qual seja o comando concreto da lei ou, mais genericamente, a vontade do Estado para um caso determinado. As partes, como sujeitos da relação processual a que se refere a decisão, são certamente as primeiras que sofrem a sua eficácia, mas não há motivo que exima os terceiros de sofrê-la igualmente. Uma vez que o juiz é o órgão ao qual atribui o Estado o mister de fazer atuar a vontade da lei no caso concreto, apresenta-se a sua sentença como eficaz exercício dessa função perante todo o ordenamento jurídico e todos os sujeitos que nele operam. Certamente, muitos terceiros permanecem indiferentes em face da sentença que decidiu somente a relação jurídica que em caso concreto foi submetida a exame do juiz; mas todos, sem distinção, se encontram potencialmente em pé de igualdade de sujeição a respeito dos efeitos da sentença, efeitos que se produzirão efetivamente para todos aqueles cuja posição jurídica tenha qualquer conexão com o objeto do processo, porque para todos contém a decisão a atuação da vontade da lei no caso concreto. O juiz, que na plenitude de seus poderes e com todas as garantias outorgadas pela lei, cumpre sua função, declarando, resolvendo ou modificando uma relação jurídica, exerce essa atividade (e não é possível pensar diversamente) para um escopo que outra coisa não é senão a rigorosa e imparcial aplicação e atuação da lei; e não se compreenderia como esse resultado todo objetivo e de interesse geral pudesse ser válido e eficaz só para determinados destinatários e limitado a eles" (ENRICO TULLIO LIEBMAN. Eficácia e autoridade da sentença. Trad. de Alfredo Buzaid e Benvindo Aires. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 123).

Todavia, conforme estabelece o próprio art. 506 do CPC, essa eficácia expansiva não pode prejudicar terceiros. A esses se assegura, em demanda própria, defender seus direitos eventualmente atingidos por ato judicial produzido em demanda *inter alios*. O próprio Liebman deixou isso expresso no mesmo estudo:

"[D]iversamente do que ocorre com as partes, para quem a própria sentença adquire a coisa julgada e seus efeitos se tornam imutáveis, para os terceiros a sentença é eficaz, mas - não ficando coberta pelo julgado - é discutível a qualquer tempo. O terceiro, desde que tenha interesse, pode, em qualquer circunstância e em qualquer novo juízo, demonstrar que a sentença está errada e não lhe pode ser oposta. A sentença, quando não fortalecida pela coisa julgada, compartilha com todos os outros atos do Estado da vulnerabilidade própria dos atos promanados em regime de estado de direito, e por isso mesmo condicionados à sua conformidade ao direito. Por isso os terceiros, embora sujeitos à eficácia da sentença, podem opor-lhe razões de fato e de direito que demonstrem a sua contrariedade à justiça. Nem por isso podem os terceiros, é claro, modificar ou anular a sentença, mas podem torná-la inaplicável, parализando a sua eficácia no que lhe diz respeito" (op. cit., p. 289).

Nessa mesma linha de consideração, Candido Rangel Dinamarco, referindo-se ainda ao CPC/73, afirma que:

"A grande valia metodológica e prática da teoria dos limites subjetivos da coisa julgada reside na aptidão desta a dar solução à situações criadas por certos efeitos diretos que a sentença pode projetar

sobre a esfera jurídica de terceiros. Da regra romanística de limitação da coisa julgada às partes apresentada em termos aparentemente rígidos e absolutos na primeira parte do art. 472 do Código de Processo Civil, poderia emanar a impressão de que jamais alguém, sem ter sido parte no processo, viesse de algum modo a suportar qualquer vínculo inerente à auctoritas rei judicate. Mas a realidade mostra que as coisas não se passam precisamente assim e o próprio art. 472 oferece uma primeira abertura para a mitigação da aparente rigidez. As múltiplas situações em que no cotidiano da vida as pessoas e suas próprias relações jurídicas se entrelaçam com outras pessoas e com outras relações, revelam que nem todos os terceiros são absolutamente indiferentes aos resultados do processo de que não foram partes. Existem duas classes de terceiros que de algum modo estão ligados aos sujeitos do processo ou ao seu objeto e, por consequência, aos efeitos que a sentença de mérito produzirá e à coisa julgada da qual se revestirá: a) os titulares de situação jurídica não afetada sequer indiretamente pela sentença, mas que dela possam receber um prejuízo de fato; b) os sujeitos de uma relação jurídica incompatível com a decisão (Liebman).

Tanto quanto os absolutamente indiferentes, os terceiros que recebem mero prejuízo de fato são destituídos de legitimidade ad causam para questionar a sentença, ou, se algum modo, postular a neutralização de seus efeitos substanciais. É o caso do credor da parte, cujo interesse em que esta saia vencedora no litígio travado com outra pessoa resume-se à expectativa de encontrar um patrimônio livre e capaz de responder pela obrigação. Terceiros dessa ordem suportam a eficácia natural da sentença e a ela não podem furtar-se, embora não atingidos pela autoridade da coisa julgada (Liebman)" (Instituições de Direito Processual Civil, p. 316/317, 5ª edição, 2004, Malheiros Editores).

A jurisprudência também acolhe essa orientação:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. OCUPAÇÃO DO ISIDORO. CUMPRIMENTO DE ORDEM DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRETENSÃO DE OBSERVÂNCIA DE DIRETRIZES E NORMAS ATINENTES AOS DIREITOS HUMANOS. EFEITOS NATURAIS DA DECISÃO DE DEMANDA INDIVIDUAL SOBRE TERCEIROS. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA. INCOMPETÊNCIA DO ÓRGÃO PROLATOR. NULIDADE DO ACÓRDÃO. CORRETA INDICAÇÃO DO GOVERNADOR DO ESTADO E DO COMANDANTE-GERAL DA PMMG COMO AUTORIDADES SUPOSTAMENTE COATORAS. INTERESSE PROCESSUAL. EXISTÊNCIA. INDEFERIMENTO DA EXORDIAL PELA CORTE DE ORIGEM. TEORIA DA CAUSA MADURA. INAPLICABILIDADE.

1. Além da coisa julgada, que só opera entre as partes litigantes, a sentença pode gerar, indiretamente, consequências na esfera jurídica de terceiros, favorecendo-os ou prejudicando-os, conforme o caso.

(...)

15. Recurso ordinário em mandado de segurança a que se dá provimento para anular o acórdão de e-STJ, fls. 517/533, em razão da incompetência do órgão julgador, e, por conseguinte, determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, a fim de que prossiga no julgamento da ação mandamental, em observância ao disposto no art. 33, I, "d", do RITJMG. Prejudicados os agravos regimentais" (RMS n. 48.316/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 17/9/2015, DJe de 16/10/2015 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. TERCEIRO INTERESSADO. EFICÁCIA NATURAL E IMUTABILIDADE DA SENTENÇA. DISTINÇÕES. EFEITOS PERANTE TERCEIROS. ART. 472 DO CPC. SÚMULA 202/STJ.

1. Não há dúvida de que a coisa julgada, assim considerada "a eficácia que torna imutável e indiscutível a sentença" (CPC, art. 467), embora tenha efeitos restritos "às partes entre as quais é dada" (art. 472 do CPC, primeira parte), não inibe que essa sentença produza, como todo ato estatal, efeitos naturais de amplitude subjetiva mais alargada.

2. Todavia, conforme estabelece o mesmo art. 472 do CPC, a eficácia expansiva da sentença não pode prejudicar terceiros. A esses é assegurado,

em demanda própria (inclusive por mandado de segurança), defender seus direitos eventualmente atingidos por ato judicial produzido em demanda inter alios. Aplicação da Súmula 202/STJ.

3. *Recurso improvido*" (REsp n. 1.251.064/DF, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 28/2/2012, DJe de 27/3/2012) .

A decisão que declara inexigível a comissão do leiloeiro produz consequências jurídicas imediatas para o titular desse direito: inviabiliza o levantamento da comissão já depositada, impedindo a satisfação direta do crédito e cria, no plano prático, uma situação de fato que a ação autônoma futura terá enorme dificuldade de reverter, sobretudo diante da eficácia natural da conclusão do acórdão do TJSP.

Conclui-se, portanto, que o presente caso se enquadra na hipótese em que a legitimidade recursal do leiloeiro como terceiro prejudicado deve ser reconhecida.

5. Da exigibilidade da comissão do leiloeiro na hipótese.

Reconhecida a legitimidade recursal de TIAGO TESSLER BLECHER, passa-se ao exame do mérito.

O recorrente sustenta violação dos arts. 826 e 884, parágrafo único, do CPC, ao argumento de que a remição realizada após a arrematação, mas antes da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, não torna inexigível a comissão do leiloeiro, pois o trabalho foi exercido com resultado útil.

O art. 903 do CPC dispõe que, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável. O TJSP entendeu que, não tendo sido assinado o auto, a arrematação seria inexistente enquanto ato jurídico, razão pela qual a comissão seria indevida.

Esse entendimento, embora coerente em sua premissa, confunde os planos da existência, da validade e da eficácia do ato de arrematação. O art. 903 do CPC, ao exigir a assinatura do auto para que a arrematação seja considerada "perfeita, acabada e irretratável," está disciplinando o momento em que a arrematação consolida seus efeitos de transferência de propriedade ao arrematante, com a correlata imutabilidade do ato. Não está afirmando que, antes da assinatura, o leilão realizado é juridicamente inexistente.

A arrematação, enquanto ato de alienação forçada conduzido pelo leiloeiro, existe a partir do momento em que o lance é aceito e o preço é depositado. O auto de arrematação não constitui o ato em si: documenta e consolida seus efeitos. A remição realizada antes da assinatura do auto opera, como seu próprio nome indica, no plano da eficácia: impede a transferência do bem ao arrematante, mas não desfaz a existência do ato que o leiloeiro praticou a mando do juízo.

Esse entendimento encontra respaldo nesta Corte, que, no julgamento do REsp nº 185.656/DF (relator Ministro Ari Pargendler, Terceira Turma, julgado em 20/9/2001, DJ de 22/10/2001), assentou que o direito do leiloeiro à remuneração subsiste ainda que a arrematação fique prejudicada pela remição, cabendo ao remitente, e não ao arrematante, o pagamento da comissão nessa hipótese.

A mesma conclusão deflui do §3º do art. 7º da Resolução CNJ 236/2016, que regulamentou a alienação judicial eletrônica e dispôs expressamente que, "na

hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista no caput". A norma regulamentar, editada pelo órgão competente para disciplinar os procedimentos de alienação judicial (CPC, art. 882, §1º), reflete exatamente a distinção entre a realização da alienação e seus efeitos de transferência de bem: a comissão é devida pela realização, independentemente de a transferência ter ou não se consumado.

O parágrafo único do art. 884 do CPC assegura ao leiloeiro a comissão pela arrematação, não pela assinatura do auto. Condicionar o recebimento da remuneração à perfeição do auto significaria transferir ao leiloeiro o risco de eventos supervenientes à conclusão de seu trabalho, o que não encontra suporte legal e contraria a lógica da remuneração pelo resultado útil da atividade profissional.

No caso concreto, o imóvel foi arrematado em 20/2/2024 e o arrematante depositou a comissão no dia seguinte. O leiloeiro concluiu seu trabalho com resultado exitoso. A remição pelos executados, realizada no mesmo dia 21/2/2024, anterior apenas à assinatura do auto pelo juiz, não desfez o ato de alienação que o recorrente havia concluído; apenas impediu sua eficácia translativa. A comissão, portanto, é devida.

6. Do dispositivo.

Ante o exposto, conheço do recurso especial, afirmando a legitimidade recursal de TIAGO TESSLER BLECHER como terceiro prejudicado, e, no mérito, dou-lhe provimento para reconhecer a exigibilidade da comissão devida pelos executados remitentes, restabelecendo-se a decisão do juízo de primeiro grau que condicionou a homologação do depósito remissivo ao acréscimo da comissão devida ao recorrente.

Deixo de me manifestar quanto aos honorários advocatícios recursais, conforme determina o art. 85, § 11, do CPC, em virtude do provimento do recurso.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0055926-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.198.525 / SP

Números Origem: 10030566820218260008 20240000686213 20240000782103
21298711520248260000 2129871152024826000050000

PAUTA: 10/02/2026

JULGADO: 10/02/2026

RelatorExmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TIAGO TESSLER BLECHER
ADVOGADA : GABRIELLA MORESI TIERI - SP354540
RECORRIDO : OHANNES NERGUISIAN
RECORRIDO : MARIA NERGUISIAN
RECORRIDO : ANGELA METRO TATUAPE LTDA
ADVOGADO : ADRIANO AUGUSTO CORREA LISBOA - SP182584
INTERES. : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA
INTERES. : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
INTERES. : M. DE CASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : S. TAVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : METRUS INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL
INTERES. : DELTA PARTICIPACOES S/A
INTERES. : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : NEXT CONSULTORIA E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING
CENTERS LTDA
ADVOGADOS : CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
INTERES. : JOSE FERNANDO GORSKI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, não conhecendo do recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente).

C542615552011;23443@ 2025/0055926-0 - REsp 2198525



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198525 - SP (2025/0055926-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : TIAGO TESSLER BLECHER
ADVOGADOS : GABRIELLA MORESI TIERI - SP354540
ANA CAROLINA COUTINHO TIRONI - SP381451
MELISSA SILVA SOUZA - ES040348
RECORRIDO : OHANNES NERGUISIAN
RECORRIDO : MARIA NERGUISIAN
RECORRIDO : ANGELA METRO TATUAPE LTDA
ADVOGADO : ADRIANO AUGUSTO CORREA LISBOA - SP182584
INTERES. : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA
INTERES. : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
INTERES. : M. DE CASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : S. TAVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : METRUS INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL
INTERES. : DELTA PARTICIPACOES S/A
INTERES. : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : NEXT CONSULTORIA E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE
SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS : CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
INTERES. : JOSE FERNANDO GORSKI

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Eminentes Pares.

Julga-se recurso especial interposto por TIAGO TESSLER BLECHER (TIAGO), no qual se busca, na qualidade de leiloeiro público, o recebimento da sua comissão pela arrematação do imóvel levado a leilão.

Segundo consta dos autos, na execução por título extrajudicial, decorrente do inadimplemento de contrato de locação, proposta por CONSTRUBASE

PARTICIPAÇÕES e outros contra MARIA NERGUISIAN e outro, foi penhorado imóvel de propriedade dos devedores.

Realizada hasta pública, na 2ª praça, o bem foi arrematado.

Antes da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, os devedores depositaram o valor do débito para fins de remição, nos termos do art. 826 do CPC.

Considerando insuficiente o depósito, o Juiz da causa determinou a intimação dos executados para que realizassem o pagamento da comissão do leiloeiro, ensejando o manejo de agravo de instrumento.

Ao apreciar o recurso, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu-lhe provimento *para o fim de afastar a determinação de pagamento da comissão do leiloeiro aos executados, reconhecendo a inexigibilidade da comissão ao leiloeiro. [...]* (e-STJ, fl. 1.077), sob o fundamento que, *não tendo sido assinado o auto de arrematação pelo juiz, infere-se a inexistência de efetiva alienação, de modo que não se mostra devida a comissão do leiloeiro [...], cujo valor não pode integrar a quantia a título de remição.*

Eis a ementa do acórdão recorrido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA DE IMÓVEL E REALIZAÇÃO DE LEILÃO REMIÇÃO DA EXECUÇÃO ANTES DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 826 E 903, DO CPC ARREMATAÇÃO QUE SE TRATA DE ATO COMPLEXO COMISSÃO DO LEILOEIRO INDEVIDA REMUNERAÇÃO DO LEILOEIRO DECORRENTE DO RESULTADO ÚTIL E NÃO DE MEIO DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO (e-STJ, fl. 1.073).

Daí a interposição do recurso especial pelo leiloeiro TIAGO, por violação dos arts. 826 e 884, parágrafo único, ambos do CPC, assim como por divergência jurisprudencial. Para tanto, sustentou que o trabalho foi exercido com êxito, pois o imóvel foi arrematado, sendo devida a comissão, quantia que deve ser acrescida ao depósito remissivo. Distribuído para o eminente Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, o feito foi levado a julgamento presencial pela Terceira Turma, tendo Sua Excelência apresentado voto pelo não conhecimento do recurso, por ilegitimidade recursal do auxiliar da justiça para contestar decisões tomadas no processo em que atuaram, além do interesse do leiloeiro ser meramente econômico.

Para melhor exame da questão, pedi vista dos autos.

Rendendo minhas homenagens ao emitente Ministro Relator, ousou dele divergir, por entender pela legitimidade do leiloeiro TIAGO para apresentar recurso como terceiro prejudicado.

O art. 966 do CPC e seu parágrafo único disciplinam a legitimidade recursal do terceiro prejudicado.

Art. 966. **O recurso pode ser interposto** pela parte vencida, **pelo terceiro prejudicado** e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica.

Parágrafo único. **Cumpra ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão** sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial **atingir direito de que se afirme titular** ou que possa discutir em juízo como substituto processual.

O eminente Ministro LUIZ FUX, enquanto integrante deste Superior Tribunal, no Recurso Especial nº 1091710/PR, julgado sob o rito dos Recursos Repetitivos (Tema nº 236) pela Corte Especial, definiu o terceiro prejudicado como *aquele que sofre um prejuízo na sua relação jurídica em razão da decisão*.

A jurisprudência permanece convergente nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL (CPC/2015, ART. 996). TERCEIRO PREJUDICADO. INTERESSE JURÍDICO DEMONSTRADO. [...]. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Conforme o art. 996, parágrafo único, do CPC/2015, o recurso pode ser interposto pelo terceiro prejudicado quando demonstrado o nexo de interdependência entre seu interesse e a relação jurídica submetida à apreciação judicial, o que ocorreu no caso.

[...]

(AgInt no AREsp n. 1.997.125/AP, rel. Min. RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJEN de 8/9/2025)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ILEGITIMIDADE RECURSAL. TERCEIRO PREJUDICADO. [...]. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO.

[...]

5. Quanto à alegada violação ao art. 996 do CPC, a Corte de origem adotou entendimento compatível com a jurisprudência do STJ, no sentido de que o terceiro prejudicado deve demonstrar prejuízo jurídico concreto, e não mero interesse econômico reflexo (EDcl no REsp n. 2.173.088/DF, DJe de 7/2/2025).

[...]

(REsp n. 2.036.723/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, DJEN de 18/12/2025)

Portanto, a respeito da hipótese de cabimento do recurso do terceiro prejudicado, comungo do mesmo entendimento proferido pelo eminente Relator em seu voto, pelo qual *a lei condiciona a admissão do recurso de terceiro prejudicado à demonstração do nexo de interdependência entre o direito de que se afirme titular e a relação submetida à apreciação judicial. Além disso, tal interesse deve retratar a existência de gravame jurídico com a prolação da decisão, em não somente o prejuízo econômico eventual e reflexo*.

Contudo, pela circunstância apresentada *in casu*, reconheço a legitimidade do leiloeiro para interpor recurso como terceiro prejudicado.

Aqui reside a divergência, *data vênia*.

Para tanto, deve ser averiguada a ocorrência da violação do direito objeto material, apto a legitimar o direito subjetivo do leiloeiro para a proteção do seu interesse.

O parágrafo único do art. 884 do CPC estipula que *o leiloeiro tem o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz*. Ou seja, arrematado o bem, o leiloeiro faz jus a sua comissão.

HERMES ZANETI JÚNIOR leciona que [...] ***trata-se de um direito subjetivo do leiloeiro*** *que surge somente quando efetivamente realizado leilão e arrematado o bem [...]* (**Comentários ao Código de Processo Civil: artigos 824 ao 925**, Hermes Zaneti Jr., São Paulo: Ed Revista dos Tribunais, 2016, p. 269)

A propósito, menciono:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. [...]. 3. COMISSÃO DE LEILOEIRO. [...]. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

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, rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 2/6/2022)

Portanto, a remuneração do leiloeiro está condicionada ao êxito do seu trabalho, qual seja, a arrematação do bem levado a leilão. Concretizado esse ato, a comissão é devida, não tendo o Código de Processo Civil condicionado o direito ao recebimento da verba ao aperfeiçoamento do auto de arrematação com as assinaturas do juiz, do arrematante e do leiloeiro.

Realizada a arrematação do bem, nasce o direito subjetivo do leiloeiro ao recebimento da comissão.

Nessa perspectiva, entende-se que o julgamento proferido pelo Tribunal bandeirante, no sentido de tornar inexigível a comissão do leiloeiro, mesmo diante da arrematação do bem, qualifica o leiloeiro como terceiro prejudicado para interpor recurso.

Portanto, com a devida permissão, **DIVIRJO** do entendimento do Relator, o eminente Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, para reconhecer a legitimidade recursal do leiloeiro TIAGO.

Superada essa questão, passa-se a análise do mérito recursal.

Recapitulando, o leiloeiro interpôs recurso especial contra acórdão que afastou a obrigação do executado de incluir, no valor do depósito remissivo, a comissão do leiloeiro, porque realizado antes da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, *in verbis: não tendo sido assinado o auto de arrematação pelo juiz, infere-se a inexistência de efetiva alienação, de modo que não se mostra devida a comissão do leiloeiro no valor de R\$225.403,00, cujo valor não pode integrar a quantia a título de remição* (e-STJ, fl. 1.076).

Infere-se que o acórdão recorrido afastou a comissão do leiloeiro por não ter a arrematação se aperfeiçoado em razão do depósito remissivo, apesar do resultado positivo.

O art. 903 do CPC dispõe que *qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos*.

Verifica-se que o art. 903 do CPC, o último da subseção da alienação, coloca termo final ao procedimento de venda do bem penhorado, garantindo segurança jurídica ao arrematante, além de consolidar o valor apurado para o pagamento do exequente, previsto no art. 904 do CPC, iniciando a Seção V, da satisfação do crédito.

Daí porque a remição realizada antes da assinatura do auto de arrematação possui o condão de apenas e tão somente evitar a transferência do bem para o arrematante, encontrando-se no plano da eficácia; a remição não retira a existência e a validade da arrematação.

A arrematação propriamente dita, fato gerador da comissão do leiloeiro, não se confunde com os seus efeitos processuais, quando assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), no §3º do art. 7º da Resolução nº 236/2016, que regulamentou os procedimentos sobre a alienação judicial por meio eletrônico, expressamente garantiu a comissão ao leiloeiro, em caso de remição da dívida.

Veja-se:

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.

[..]

§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.

Merece destaque o entendimento proferido pela Terceira Turma, no REsp n. 185.656/DF, da relatoria do Ministro ARI PARGENDLER, sedimentado na seguinte ementa:

PROCESSO CIVIL. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO. REMUNERAÇÃO DO LEILOEIRO. O DIREITO DO LEILOEIRO À REMUNERAÇÃO SUBSISTE AINDA QUE A ARREMATAÇÃO FIQUE PREJUDICADA PELA REMIÇÃO; OS HONORÁRIOS, EM TAL HIPÓTESE, JÁ NÃO SERÃO DEVIDOS PELO ARREMATANTE, MAS POR QUEM REQUEREU A REMIÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp n. 185.656/DF, relator Ministro ARI PARGENDLER, Terceira Turma, DJ de 22/10/2001, p. 317)

Portanto, a comissão do leiloeiro, decorrente da arrematação do bem penhorado, é devida ainda que haja remição da dívida pelo executado.

Nessas condições, data vênua ao entendimento do eminente Relator, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, ousou dele **DIVERGIR** para reconhecer a legitimidade recursal do leiloeiro TIAGO como terceiro prejudicado e, no mérito, **DAR PROVIMENTO** ao seu recurso especial para declarar como devida a comissão decorrente da arrematação do bem, restabelecendo a decisão de e-STJ, fls. 999/1.002, que determinou que os executados MARIA NERGUISIAN e outro realizassem o correspondente depósito.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0055926-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.198.525 / SPNúmeros Origem: 10030566820218260008 20240000686213 20240000782103
21298711520248260000 2129871152024826000050000

PAUTA: 19/05/2026

JULGADO: 19/05/2026

RelatorExmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TIAGO TESSLER BLECHER
ADVOGADOS : GABRIELLA MORESI TIERI - SP354540
ANA CAROLINA COUTINHO TIRONI - SP381451
MELISSA SILVA SOUZA - ES040348
RECORRIDO : OHANNES NERGUISIAN
RECORRIDO : MARIA NERGUISIAN
RECORRIDO : ANGELA METRO TATUAPE LTDA
ADVOGADO : ADRIANO AUGUSTO CORREA LISBOA - SP182584
INTERES. : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA
INTERES. : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
INTERES. : M. DE CASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : S. TAVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : METRUS INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL
INTERES. : DELTA PARTICIPACOES S/A
INTERES. : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : NEXT CONSULTORIA E PARTICIPACOES LTDA
INTERES. : AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING
CENTERS LTDA
ADVOGADOS : CRISTIANO SILVA COLEPICOLA - SP291906
JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
INTERES. : JOSE FERNANDO GORSKI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro e o realinhamento do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira (Presidente) e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0055926-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.198.525 / SP

Ministra Nancy Andrichi.

C54261515528111;23143@ 2025/0055926-0 - REsp 2198525