

RECURSO ESPECIAL Nº 1.179.087 - RJ (2010/0024412-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **RÔMULO SÉRGIO DE CARVALHO GUERRA**
ADVOGADO : **MARCELO LAVOCAT GALVÃO E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **GEORGE BAHIA GOMES DA SILVA**
ADVOGADO : **WILMA COSTA CORTES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
LTDA**
ADVOGADO : **ROGÉRIO LOURENÇO PAVÃO E OUTRO(S)**

EMENTA

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

Superior Tribunal de Justiça

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de outubro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.179.087 - RJ (2010/0024412-4)

RECORRENTE : RÔMULO SÉRGIO DE CARVALHO GUERRA
ADVOGADO : MARCELO LAVOCAT GALVÃO E OUTRO(S)
RECORRIDO : GEORGE BAHIA GOMES DA SILVA
ADVOGADO : WILMA COSTA CORTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
LTDA
ADVOGADO : ROGÉRIO LOURENÇO PAVÃO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Rômulo Sérgio de Carvalho Guerra interpôs agravo de instrumento contra decisão que, nos autos de demanda de rescisão contratual - ora em fase de execução - movida por George Bahia Gomes da Silva e outro em face de Francisco Xavier Incorporações e Participações, arbitrou sua comissão de leiloeiro em 2,5% sobre o valor do débito (fls. 3-17).

O Tribunal *a quo* negou provimento ao recurso, nos seguintes termos (fls. 230-234):

AGRAVO INTERNO. BASE DE CÁLCULO. REMUNERAÇÃO. LEILOEIRO. Objetiva a reforma da decisão que negou seguimento ao agravo de instrumento, que objetivava a reforma da decisão *a quo* que fixara a remuneração do leiloeiro em 2,5% sobre o valor do débito. Direito do leiloeiro à remuneração subsiste ainda que a arrematação fique prejudicada pela remição. Decreto nº 21.981/32 omissivo quanto à base de cálculo sobre a qual deve incidir o percentual de comissão arbitrado pelo magistrado (2,5%). Se considerado o valor do débito atualizado, o agravante fará jus ao recebimento da quantia razoável como remuneração. Levando-se em conta o valor das avaliações, o leiloeiro deveria receber estratosférica quantia, desproporcional ao valor do próprio débito, bem como em relação ao trabalho realizado pelo leiloeiro. Acolhimento das razões recursais importaria em verdadeiro enriquecimento sem causa daquele profissional. Negado provimento ao recurso.

Nas razões do recurso especial, interposto com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, alegou-se dissídio jurisprudencial e violação aos arts. 535 do Código de Processo Civil e 24 do Decreto n. 21.981/1932, uma vez que o valor da comissão do leiloeiro deve ser aferida sobre o valor da avaliação ou arrematação, e não sobre o valor da dívida exequenda, sendo certo que constou do edital de leilão o valor de 5% sobre o montante arrecadado, caso houvesse a arrematação.

Superior Tribunal de Justiça

Informou o recorrente que, como forma de garantir sua remuneração na hipótese de as partes transacionarem ou de remição da dívida, peticionou ao Juízo requerendo o arbitramento da comissão em 2,5% sobre o valor da avaliação.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso (fl. 290), inadmitido na instância ordinária (fls. 293-298), ascendendo a esta Corte por força do provimento do respectivo agravo (fls. 306).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.179.087 - RJ (2010/0024412-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : RÔMULO SÉRGIO DE CARVALHO GUERRA
ADVOGADO : MARCELO LAVOCAT GALVÃO E OUTRO(S)
RECORRIDO : GEORGE BAHIA GOMES DA SILVA
ADVOGADO : WILMA COSTA CORTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
LTDA
ADVOGADO : ROGÉRIO LOURENÇO PAVÃO E OUTRO(S)

EMENTA

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

Superior Tribunal de Justiça

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.



VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Por primeiro, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela suposta violação ao artigo 535 do Código de processo Civil.

Isso porque o Tribunal *a quo* pronunciou-se de forma motivada para a solução da lide, declinando os fundamentos jurídicos que embasaram sua decisão, sendo certo que não configura omissão o pronunciamento judicial contrário à pretensão do recorrente.

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.

3. A moldura fática traçada nos autos aponta a ocorrência de remição da dívida pelo devedor após a realização da primeira praça - em caráter condicional -, razão pela qual a comissão do leiloeiro foi arbitrada pela instância ordinária em 2,5% sobre o valor do débito.

Confira-se o seguinte excerto do voto condutor (fls. 233-234):

O leiloeiro, ora agravante, na qualidade de terceiro prejudicado, conforma-se com o percentual de 2,5% arbitrados pelo Juízo a quo, discutindo, apenas, a base de cálculo sobre o qual deve incidir.

O Decreto nº 21.981/32 (que regula a profissão de leiloeiro), por sua vez, é omissivo quanto a esse aspecto.

Daí surge a dúvida se o percentual fixado deve incidir sobre o valor do débito, ou sobre o da avaliação, como pretende o agravante.

A questão deve ser resolvida à luz dos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Se considerado o valor do débito atualizado (R\$ 125.539,27 (fls. 164 e 165 desses autos), o agravante fará jus ao recebimento da quantia de R\$ 3.138,48 (três mil cento e trinta e oito reais e quarenta e oito centavos) como remuneração.

No entanto, levando-se em conta o valor das avaliações que, somadas perfazem o total de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões), o leiloeiro deveria receber a estratosférica quantia de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).

Não se pode negar que o recebimento de tal valor, além de não ser proporcional ao próprio débito (de R\$ 125.539,27), assim também não o é em relação ao trabalho realizado pelo leiloeiro, que somente realizou um leilão frustrado.

4. O cerne da controvérsia, portanto, é a definição quanto à base de cálculo

da comissão do pregoeiro.

O Decreto n. 21.981/1932, que regulamenta a profissão de leiloeiro, preconiza que:

Art. 24. A taxa da comissão dos leiloeiros será regulada por convenção escrita que estabelecerem com os comitentes, sobre todos ou alguns dos efeitos a vender. Não havendo estipulação prévia, regulará a taxa de cinco por cento sobre móveis, semoventes, mercadorias, jóias e outros efeitos e a de três por cento sobre bens imóveis de qualquer natureza.

Parágrafo único. Os compradores pagarão obrigatoriamente cinco por cento sobre quaisquer bens arrematados.

Dessume-se, pois, que a remuneração do leiloeiro, a ser paga pelo comitente, será fixada com base em disposição constante de contrato celebrado entre eles; na inexistência desse acordo, o decreto fixa o valor de 5% sobre móveis, semoventes, mercadorias, jóias e outros efeitos e 3% sobre bens imóveis de qualquer natureza.

Em seu parágrafo único, o referido dispositivo refere-se à comissão a ser paga pelo comprador, fixando, como valor mínimo, 5% sobre o valor do bem arrematado, ou seja, sobre o preço da arrematação.

Nesse sentido, confira-se:

LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO. ART. 705, INCISO IV DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, C/C ART. 24, § ÚNICO DO DECRETO-LEI Nº 21.981/32. VALOR MÍNIMO 5%. LIMITAÇÃO DE VALOR MÁXIMO. INEXISTÊNCIA. ACORDO PRÉVIO INEXIGÍVEL. EDITAL. INSTRUMENTO DE PUBLICIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO PELO ARREMATANTE E POSTERIOR PAGAMENTO. PERCENTUAL DE 10% VÁLIDO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I - A expressão "obrigatoriamente", inserta no § único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32, revela que a intenção da norma foi estabelecer um **valor mínimo**, ou seja, pelo menos cinco por cento **sobre o bem arrematado**.

II - Não há limitação quanto ao percentual máximo a ser pago ao leiloeiro a título de comissão.

[...]

VI - Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 680.140/RS, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 02/02/2006, DJ 06/03/2006, p. 429)

O art. 705 do Código de Processo Civil, por seu turno, estabelece que é direito do pregoeiro "receber do **arrematante** a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz".

Na mesma esteira, o art. 23, § 2º, da n. Lei 6.830/1980, estabelece que a verba em comento será fixada no respectivo edital, a ser paga pelo **arrematante**.

Superior Tribunal de Justiça

Dessarte, ainda que não haja menção específica à base de cálculo da comissão pelos dispositivos legais em referência, é possível deduzir que a sua aferição ocorre com base no valor da alienação do bem.

Araken de Assis aponta para a mesma solução ao asserir que "o valor da remuneração se relaciona ao costume local, aplicando-se um percentual sobre o **valor do negócio**". (ASSIS, Araken de. *Comentários ao código de processo civil*. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2012, p. 1.131).

Na mesma esteira, Pontes de Miranda:

O juiz arbitra a comissão que há de ser a que a lei prevê, ou a que o juiz arbitrou. Quem paga é o **arrematante**; razão por que a relação jurídica a respeito é entre o leiloeiro e **quem arrematou**. (MIRANDA, Pontes. *Comentários ao código de processo civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 320).

Ainda, o escólio de Barbosa Moreira:

[...] as despesas com a praça são todas carregadas ao devedor, ao passo que, no leilão, é ao **arrematante** que incumbe pagar a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz para o leiloeiro (art. 705, nº IV). (MOREIRA, José Carlos Barbosa. *O novo processo civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2010, p. 261).

5. Por outro lado, atualmente, tanto a doutrina quanto a jurisprudência convergem para a conclusão de que a não ocorrência da arrematação implica a inexistência da obrigação de pagar o valor dos serviços prestados pelo leiloeiro.

Esta Corte Superior perfilhou entendimento no sentido de que 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 seu pagamento, cujo montante será definido por lei - nesse conceito se insere o edital do leilão - ou estipulado pelo juiz nos termos do art. 705, inciso IV, do CPC, c/c o art. 24 do Decreto n. 21.981/1932.

Entrementes, 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", devendo instruir a ação de cobrança 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).

Em situação semelhante, por ocasião do julgamento do REsp 310.798/RJ, invocado pelo recorrente como paradigma, o eminente Ministro Aldir Passarinho, em seu voto vencido, asseriu:

Parece-me que, no caso, a causa está justificada pelo próprio acordo entre as partes. O que a Justiça deve prestigiar é exatamente a composição amigável. O Código de Processo Civil nas audiências determina uma etapa de conciliação entre os litigantes.

Na medida em que se determinar esse custo de 2,5% sem que tivesse havido um resultado prático desse trabalho, parece-me que seria oneroso e desestimulante.

Há um segundo aspecto que pondero, de que o leiloeiro público recebe e tem esse encargo, mas evidentemente auferir grandes vantagens pelo exercício dessa função. Portanto, fazem parte dessa função não só os bônus como os ônus. Ao meu ver é justo que tenha a restituição de todos aqueles valores que despendeu, sem dúvida alguma, não da comissão, se a alienação não se realizou.

Tal posicionamento acabou prevalecendo por ocasião da uniformização do tema pela Segunda Seção:

RECURSO ESPECIAL - LEILOEIRO PÚBLICO - HASTAS PÚBLICAS FRUSTRADAS - ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO CREDOR - COMISSÃO DO LEILOEIRO INDEVIDA - AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR PARTE DO ADJUDICANTE - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - A atividade de leiloeiro pressupõe a existência de risco do negócio, pois, não será em todos os casos em que haverá alguém disposto a arrematar o bem penhorado.

II - No presente caso o credor e adjudicante, ora recorrido, não foi responsável pelo insucesso das hastas públicas. Não lhe retirou o mandado antes de ele ter tido a oportunidade de concluir sua tarefa, posto que realizou as duas hastas públicas. O leiloeiro cumpriu o seu trabalho, porém, não teve êxito.

III - A comissão será devida somente quando houver arrematante e é o arrematante quem deve efetuar o seu pagamento, de acordo com o que for estabelecido em lei ou arbitrado pelo juiz, nos termos do art. 705, inciso IV, do Código de Processo Civil.

IV - O entendimento de que a comissão de leiloeiro somente é devida quando há arrematação do bem, é o que mais se harmoniza com o espírito do contido no art. 705 do Código de Processo Civil e artigos 24 e 40 do Decreto n. 21.981, de 1932, e com o art. 188 do Código Comercial.

V - Recurso especial improvido.

(REsp 764.636/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2010, DJe 21/06/2010)

Confirmam-se, ainda, os seguintes julgados que, a exemplo do caso ora em julgamento, versaram especificamente sobre a não ocorrência de alienação em virtude da remição do débito exequendo:

PROCESSUAL CIVIL. LEILOEIRO. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO PELO DEVEDOR ANTES DE REALIZADO O LEILÃO PÚBLICO. COMISSÃO NÃO DEVIDA.

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região que suspendeu a hasta pública, em virtude da remição da execução, mas manteve a execução, apenas no que se refere à comissão devida ao leiloeiro.

2. A jurisprudência dessa Corte Superior é no sentido de que se **a remição da execução pelo devedor ocorrer antes de realizado o leilão público não se há que falar em comissão ao leiloeiro, uma vez que inexistente o serviço prestado**. Precedentes: REsp 788.528/SC, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010; REsp 764636/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/06/2010, DJe 21/06/2010; REsp 1050355/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/11/2008, DJe 21/11/2008; REsp 646.509/RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julgado em 20.9.2007, DJ 15.10.2007; RMS 13.130/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 24.9.2002, DJ 21.10.2002)

3. Ressalta-se que o art. 40 do Decreto n. 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. Na hipótese, considerando que a parcela remanescente da execução nem sequer é devida, impõe-se a sua extinção.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1250360/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/08/2011, DJe 09/08/2011)

PROCESSUAL CIVIL. ALEGADA OFENSA AO 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO PÚBLICA FRUSTRADA POR MOTIVO DE ACORDO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NO LITÍGIO. COMISSÃO DE LEILOEIRO. INEXIGIBILIDADE. PRECEDENTE.

1- "Se não houve arrematação, mesmo que por força de composição entre os litigantes, o leiloeiro não tem comissão a receber." (REsp 646.509/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 15/10/2007).

2- Recurso especial desprovido. (REsp 788.528/SC, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010).

A doutrina perfilha o mesmo posicionamento:

Denota-se pois, das normas legais apontadas, que inexistente qualquer previsão acerca de ser devido ou não o pagamento das comissões de leiloeiros quando não realizado o leilão, mesmo que o processo já tenha sido incluído no edital de leilão já publicado, pelo menos em razão do(s) bem(s) que eventualmente lhe foram cometidos para a venda.

Ainda, de uma interpretação sistemática entre os dispositivos legais, observa-se que a taxa de comissão de que cogita o Decreto nº 21.981/32 não alude aos casos em que não são realizados os leilões.

Portanto, a taxa de comissão de que fala o Decreto nº. 21.981/32 somente é devida quando existir arrematação, inteligência do artigo 24 do Decreto em comento e em conformidade com os artigos 705, IV, do CPC e o artigo 23, § 2º. da Lei 6.830/80, ou seja, quando realizados, efetivamente, os atos de leilão. (MALVEZZI, Marcelo Silva. *Honorários de leiloeiro na Justiça do Trabalho e a Secretaria Integrada de Execuções de Curitiba*. Genesis Revista

de Direito do Trabalho, n. 105, setembro/2001, p. 388)

6. No caso dos autos, é bem verdade que houve leilão condicional, uma vez que o devedor solicitara o cancelamento da hasta pública anteriormente à sua realização, em virtude da integralização do valor do débito naquela data (fl. 169); tendo o Juízo, então, condicionado a eficácia da praça a não comprovação do pagamento em 24 horas (fl. 170):

[...] ao Sr. leiloeiro para que realize a 1ª praça de forma condicional, dando ciência aos eventuais interessados da expedição de guia para pagamento do débito nesta data.

Comprovado nos autos todos os pagamentos devidos, apreciarei o pedido de sustação do leilão.

Assim, nos termos do art. 125 do CC, a não implementação da condição inibe a produção de efeitos do negócio jurídico, de modo que a demonstração da quitação da dívida exequenda no prazo estipulado pelo magistrado teve o condão de impedir a realização do leilão e, por óbvio, da arrematação.

De modo que, consoante reafirma Antonio Carlos Marcato, "tornada sem efeito a arrematação, o leiloeiro perde o direito a sua comissão". (MARCATO, Antonio Carlos. *Código de processo civil interpretado*. São Paulo: Ed. Atlas, 2008, p. 2.232).

Nessa linha de inteligência, via de regra, 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.

Verifica-se, portanto, que a solução do presente caso não se restringe à definição acerca da base de cálculo da referida remuneração, porquanto é fato incontroverso que não houve a alienação, uma vez que a dívida foi remida pelo devedor logo após a realização da primeira praça, ou seja, antes de ultimado o leilão.

7. De fato, no caso em julgamento, além de os bens não terem sido objeto de alienação, é certo que **o edital previu apenas o valor de 5% sobre o valor da arrematação**, não fazendo nenhuma menção a importâncias que seriam devidas no caso de suspensão ou anulação do leilão (edital à fl. 143).

Em verdade, a conclusão a que chegou a instância primeva deu-se em razão da assunção da premissa de que a comissão do leiloeiro é devida mesmo quando não há a arrematação.

À míngua de base de cálculo para a aludida remuneração, e buscando solução mais equânime - tendo em vista a perplexidade em relação ao vultoso montante da comissão (R\$ 475.000,00), se aferida sobre o valor da avaliação dos bens -, concluiu

Superior Tribunal de Justiça

aquela Corte pela incidência de percentual reduzido (2,5%) sobre o valor da dívida, arbitrando-a em R\$ 3.183,00, a ser paga pelo remitente (fl. 233):

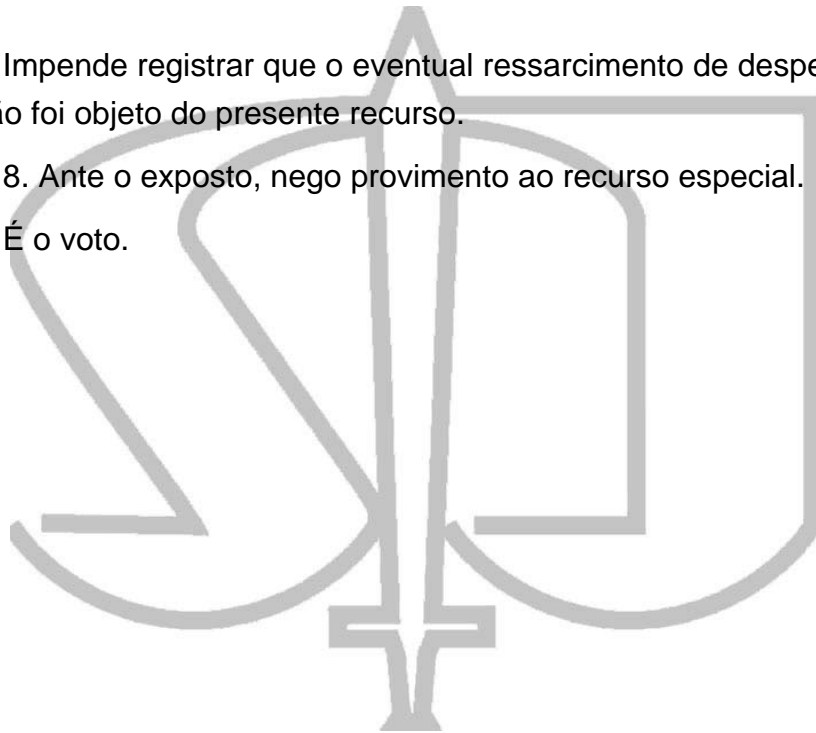
Com efeito, o direito do leiloeiro à remuneração subsiste ainda que a arrematação fique prejudicada pela remição, mas a respectiva comissão, em tal hipótese, será devida não mais pelo arrematante, mas por quem requereu a remição.

Dessarte, 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.

Impende registrar que o eventual ressarcimento de despesas efetuadas pelo recorrente não foi objeto do presente recurso.

8. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2010/0024412-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.179.087 / RJ**

Números Origem: 200800205837 200802434241 200813513252 200813710367

PAUTA: 22/10/2013

JULGADO: 22/10/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA SANSEVERINO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RÔMULO SÉRGIO DE CARVALHO GUERRA
ADVOGADO : MARCELO LAVOCAT GALVÃO E OUTRO(S)
RECORRIDO : GEORGE BAHIA GOMES DA SILVA
ADVOGADO : WILMA COSTA CORTES E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : ROGÉRIO LOURENÇO PAVÃO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Comissão

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.