

Precedentes, causalidade e execução: IRDR do TJ-SP redefine comissão do leiloeiro

11/05/2026

O Tribunal de Justiça de São Paulo julgou, no último dia 6 de maio, o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2249027-60.2025.8.26.0000 e fixou tese vinculante reconhecendo a possibilidade de dedução da comissão do leiloeiro do produto da arrematação, nos termos do artigo 7º, §4º, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, quando houver excedente após a satisfação do crédito exequendo, independentemente de previsão expressa no edital.

A relevância do julgamento transcende a controvérsia específica sobre a comissão do leiloeiro. O precedente redefine, em termos estruturais, a própria lógica de imputação dos custos da execução judicial e reafirma a centralidade do princípio da causalidade na distribuição final dos encargos processuais executivos.

Durante anos, parte significativa da jurisprudência enfrentou a matéria a partir de uma premissa conceitualmente equivocada: a de que o fato de o arrematante adiantar a comissão do leiloeiro implicaria, necessariamente, sua responsabilização definitiva por esse custo.

Mas nunca foi esse o verdadeiro objeto da controvérsia.

O artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil disciplina apenas a obrigação de desembolso inicial da comissão no momento da hasta. Outra questão, substancialmente distinta, consiste em definir quem deve suportar economicamente esse custo ao final da execução, sobretudo quando a alienação judicial produz excedente suficiente após a satisfação integral do crédito exequendo.

Foi exatamente essa distinção — entre adiantamento e imputação definitiva do custo executivo quando há sobra no saldo da arrematação — que o IRDR agora consolida.



ISTOCKPHOTO

Spacca

A questão possui enorme relevância sistêmica porque a execução judicial opera sob lógica própria de causalidade. O processo executivo não existe por iniciativa do arrematante, tampouco decorre de comportamento seu. A execução nasce do inadimplemento do devedor e da necessidade de atuação coercitiva do Estado para satisfação do crédito.

Sob essa perspectiva, transferir definitivamente ao arrematante o custo da comissão do leiloeiro, mesmo diante da existência de saldo excedente, significava deslocar a terceiro estranho à relação obrigacional originária um ônus econômico produzido pela própria resistência do executado à satisfação espontânea da obrigação.



O parecer da Subprocuradoria-Geral de Justiça, lançado no Incidente, enfrentou esse ponto com precisão técnica ao reconhecer que não existe antinomia entre o artigo 884, parágrafo único, do CPC e o artigo 7º, §4º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O primeiro regula o pagamento inicial da comissão; o segundo disciplina a possibilidade de ressarcimento quando a execução produz excedente suficiente após a satisfação do crédito exequendo.

Distinção é fundamental

O CPC não estabelece quem deve suportar economicamente o custo final da comissão na hipótese de existência de saldo remanescente. A Resolução nº 236/2016 do CNJ atua precisamente nesse espaço normativo, integrando o regime jurídico da alienação judicial e disciplinando situação específica não exaurida pelo Código.

A interpretação firmada pelo TJ-SP também reafirma, ainda que implicitamente, a força normativa das resoluções do Conselho Nacional de Justiça no âmbito procedimental da atividade jurisdicional.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal já reconheceu, especialmente a partir da ADC 12/DF, a legitimidade constitucional dos atos normativos expedidos pelo CNJ no exercício de sua competência de controle e organização administrativa do Poder Judiciário. Não se trata de mera recomendação administrativa desprovida de eficácia vinculante, mas de ato normativo integrante da estrutura regulatória do sistema judicial brasileiro.

Esse ponto possui enorme repercussão prática porque parte das decisões anteriormente proferidas sobre a matéria sustentava que a ausência de previsão expressa no edital impediria o ressarcimento da comissão ao arrematante.

Raciocínio, contudo, sempre se revelou problemático

O edital não possui aptidão para neutralizar norma procedimental vinculante integrante do regime jurídico da execução. Como corretamente observou o parecer ministerial, o instrumento convocatório da hasta judicial submete-se à legalidade processual e às normas expedidas pelo Conselho Nacional de Justiça, independentemente de transcrição literal de seus dispositivos.

A consequência é relevante: a ausência de impugnação prévia ao edital não implica renúncia automática do arrematante a direito previsto em norma processual de caráter cogente.

Assim, esse IRDR é revestido de expressiva dimensão econômica e institucional.

A execução judicial depende, estruturalmente, da existência de agentes dispostos a participar das hastas públicas e adquirir bens submetidos à expropriação estatal. O arrematante exerce função econômica indispensável à concretização da tutela executiva, pois converte patrimônio penhorado em liquidez apta à satisfação do crédito.

Nesse contexto, impor-lhe custos definitivos que não decorrem de sua atuação cria desincentivos econômicos incompatíveis com a própria racionalidade do sistema executivo.

Ao uniformizar a interpretação do artigo 7º, §4º, da Resolução nº 236/2016, o Tribunal reduz assimetrias decisórias, amplia previsibilidade econômica e fortalece a confiança dos agentes privados no ambiente das arrematações judiciais.

Há ainda um aspecto institucional relevante no julgamento: o amadurecimento do próprio sistema de precedentes estruturado pelo CPC de 2015.

O incidente de resolução de demandas repetitivas foi concebido exatamente para enfrentar controvérsias capazes de produzir multiplicação de decisões contraditórias e insegurança jurídica relevante. Durante anos, o tratamento da comissão do leiloeiro variou conforme a composição das câmaras julgadoras e a interpretação individual de cada magistrado acerca da prevalência do edital ou da incidência da Resolução nº 236/2016.

O IRDR rompe essa fragmentação interpretativa e reafirma a função estabilizadora dos precedentes vinculantes na execução civil contemporânea.

E a discussão provavelmente não se encerrará no âmbito estadual.

A relevância econômica da controvérsia e seu impacto nacional tornam plausível que a matéria alcance o Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos. Caso isso ocorra, o entendimento agora consolidado pelo TJ-SP poderá servir como vetor de uniformização nacional sobre a imputação definitiva dos custos da alienação judicial.

Mas talvez o aspecto mais importante do precedente seja outro.

O julgamento não redefine apenas a disciplina jurídica da comissão do leiloeiro. Ele reafirma algo maior: a execução judicial não pode ser estruturada mediante a transferência definitiva dos custos do inadimplemento a terceiros colaboradores do próprio sistema executivo.

Ao recentrar a discussão na causalidade, o IRDR recoloca a execução em sintonia com aquilo que dela se espera em um modelo processual racional: coerência distributiva, previsibilidade e efetividade.

¹ MUGAYAR, Lucia. “Ressarcimento ao arrematante da comissão do leiloeiro: Resolução 236/16 do CNJ em consonância com o art. 882, §1º, do CPC”. Migalhas, 5 set. 2024.

² STF, ADC 12/DF, Rel. Min. Carlos Britto, Tribunal Pleno, j. 20.8.2008.

³ MUGAYAR, Lucia. “A comissão do leiloeiro público na alienação judicial: o direito do arrematante ao ressarcimento à luz da Resolução 236/CNJ”. Revista Brasileira de Direito Processual – RBDPro, Belo Horizonte, out./dez. 2024.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-11/precedentes-causalidade-e-execucao-ir-dr-do-tj-sp-redefine-comissao-do-leiloeiro/>