



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LEILOEIRO POR VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ  
OBJETIVA EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE E O DANO MORAL

Yuri Guilherme Cavalcante Ramos

Rio de Janeiro  
2025

YURI GUILHERME CAVALCANTE RAMOS

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LEILOEIRO POR VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ  
OBJETIVA EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE E O DANO MORAL

Artigo científico apresentado como exigência  
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato*  
*Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do  
Rio de Janeiro. Professores Orientadores:

Mônica C. F. Areal

Nelson C. Tavares Junior

Ubirajara da Fonseca Neto

Rafael Mario Iorio Filho

Rio de Janeiro  
2025

## A RESPONSABILIDADE CIVIL DO LEILOEIRO POR VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE E O DANO MORAL

Yuri Guilherme Cavalcante Ramos

Graduado pela Escola Superior Batista do Amazonas. Advogado

**Resumo** – este artigo analisa a responsabilidade civil do leiloeiro quando há violação do princípio da boa-fé objetiva em relação ao arrematante. Com o crescimento do mercado de leilões de imóveis no Brasil, torna-se essencial garantir a transparência nos editais, evitando prejuízos aos participantes. A pesquisa aborda aspectos jurídicos da responsabilidade civil do leiloeiro, destacando os impactos dos vícios de informação e a possibilidade de compensação por dano moral ao arrematante. Utilizando metodologia qualitativa baseada em revisão bibliográfica e análise jurisprudencial, o estudo aponta que a jurisprudência reconhece a responsabilidade dos leiloeiros em casos de irregularidades, reforçando a necessidade de fiscalização e regulamentação mais rigorosa.

**Palavras-chave** – responsabilidade civil; leiloeiro; boa-fé objetiva; vícios de informação; edital de leilão.

**Sumário** – Introdução. 1. Responsabilidade civil do leiloeiro em razão da inobservância do princípio da boa-fé objetiva. 2. Vícios de informações no edital de leilão por falta de cuidado e diligência do leiloeiro e prejuízos concretos ao arrematante. 3. Cabimento de compensação por dano moral em favor do arrematante. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O presente artigo examina a responsabilidade civil do leiloeiro por violação da boa-fé objetiva em relação ao arrematante. Isso porque, nos últimos anos, o mercado de leilões tem se expandido significativamente no Brasil, impulsionado por crises econômicas e pelo aumento de execuções judiciais.

Os leilões, antes considerados um nicho restrito, passaram a atrair tanto investidores experientes quanto indivíduos em busca de oportunidades vantajosas. Contudo, a transparência nas informações dos editais tornou-se uma questão crítica. O leiloeiro, como intermediário, tem a responsabilidade de fornecer informações precisas e completas sobre os bens leiloados, garantindo a segurança jurídica dos arrematantes.

Neste contexto, o presente artigo examina a responsabilidade civil do leiloeiro por violação da boa-fé objetiva em relação ao arrematante. Para tanto, são abordados três aspectos fundamentais do tema.

No primeiro capítulo, discute-se a responsabilidade civil do leiloeiro à luz do princípio da boa-fé objetiva, explorando as normativas que regulamentam sua atuação. São analisadas disposições do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e do Decreto nº 21.981/1932,

que estabelecem deveres e limites da responsabilidade do leiloeiro. A interpretação jurisprudencial também é considerada para demonstrar a evolução do entendimento sobre a matéria.

O segundo capítulo aprofunda a análise dos vícios de informação nos editais de leilão, identificando como a omissão ou inexatidão dos dados impacta diretamente os arrematantes. O estudo destaca casos concretos em que informações imprecisas ou incompletas resultaram em prejuízos financeiros e jurídicos, reforçando a importância da diligência e transparência do leiloeiro na condução dos leilões.

Por fim, o terceiro capítulo investiga o cabimento da compensação por dano moral em favor do arrematante, especialmente quando a falha na condução do leilão compromete sua segurança jurídica e financeira. São apresentados precedentes judiciais que reconhecem o direito à reparação, demonstrando a necessidade de um tratamento mais rigoroso em relação à responsabilidade dos leiloeiros.

A metodologia adotada é qualitativa, baseada em revisão bibliográfica e análise jurisprudencial. O objetivo do estudo é contribuir para o aprimoramento do entendimento sobre a responsabilidade civil do leiloeiro e garantir maior segurança jurídica nas transações realizadas por meio de leilões.

## **1. RESPONSABILIDADE CIVIL DO LEILOEIRO EM RAZÃO DA INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA**

É amplamente reconhecido que alguns profissionais, seja por falta de técnica, seja por dolo ou culpa, podem prejudicar tanto interesses individuais quanto valores coletivos. Por essa razão, a Constituição autoriza o legislador infraconstitucional a impor restrições normativas ao exercício de determinadas atividades. Caso o exercício profissional resulte em danos a terceiros, surge a obrigação de reparação, configurando a responsabilidade civil. Nesse contexto, a Constituição assegura o direito à indenização por danos materiais, morais ou à imagem<sup>1</sup>.

No cenário jurídico brasileiro, a responsabilidade civil se fundamenta na comprovação do dano e nexo causal que vincule a conduta do agente ao dano, originando a necessidade de reparar danos causados a terceiros, o que assegura a integridade das relações sociais e

---

<sup>1</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

econômicas. O Código Civil<sup>2</sup>, por meio dos artigos 927, 186 e 187, estabelece as diretrizes para que a reparação seja aplicada de maneira justa e eficaz. Além disso, prevê a responsabilidade objetiva, ou seja, em determinados casos, independentemente da culpa, a reparação será devida quando houver risco inerente à atividade exercida.

No que se refere ao leiloeiro, este desempenha um papel fundamental na intermediação de bens e ativos, devendo agir com zelo, transparência e profissionalismo para garantir a segurança jurídica das partes envolvidas. No entanto, sua atuação não está isenta de responsabilidade civil.

A profissão de leiloeiro é regulamentada por normas específicas, como o Decreto-Lei nº 21.981/1932<sup>3</sup> e a Instrução Normativa DREI nº 17/2013<sup>4</sup>, que estabelecem critérios rigorosos para sua habilitação, bem como deveres e sanções aplicáveis em caso de descumprimento das normas.

Entre as principais obrigações do leiloeiro, destacam-se: a) a fê pública e o dever de veracidade, exigindo que forneça informações corretas sobre os bens leiloados, incluindo eventuais ônus e restrições; b) a responsabilidade pela guarda dos bens, sendo equiparado a fiel depositário e respondendo por perdas, extravios e avarias dos bens sob sua custódia; c) a obrigação de prestar contas, devendo repassar aos comitentes os valores arrecadados no leilão dentro do prazo regulamentar, sob pena de responder por danos financeiros; e d) o dever de publicidade, garantindo ampla divulgação dos leilões com informações claras e acessíveis para evitar prejuízos aos interessados.

O artigo 40 do Decreto-Lei nº 21.981/1932<sup>5</sup> define expressamente que o contrato entre o leiloeiro e o comitente ou a autoridade judicial é de mandato ou comissão, o que significa que ele deve atuar com a diligência e lealdade exigidas pelo Código Civil para os mandatários e os comissionários.

---

<sup>2</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>3</sup> BRASIL. **Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932**. Regula a profissão de Leiloeiro ao território da República. Brasília, DF: Presidência da República, 1932. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d21981.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>4</sup> BRASIL. **Instrução Normativa DREI nº 17, de 5 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre o processo de concessão de matrícula, seu cancelamento e a fiscalização da atividade de Leiloeiro Público Oficial. Brasília, DF: Presidência da República, 2013. Disponível em <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/drei/legislacao/arquivos/instrucoes-normativas-revogadas/instrucoes-normativas-revogadas-drei/INDREI172013alteradapelaIN44.pdf> drei/INDREI172013alteradapelaIN44.pdf. Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>5</sup> BRASIL, ref.5.

O artigo 667 do Código Civil<sup>6</sup> impõe ao mandatário (no caso, o leiloeiro) a obrigação de agir com diligência na execução do mandato. Se houver prejuízo decorrente de sua atuação culposa ou daquele a quem substabelecer (no caso, o preposto do leiloeiro), ele será responsável pela reparação dos danos.

No contrato de comissão, que também se aplica ao leiloeiro, há a obrigação de agir com cuidado e diligência para evitar prejuízos indevidos ao comitente, bem como lhe proporcionar o lucro razoavelmente esperado do negócio, sob pena de responder o comissário, por ação ou omissão, pelos prejuízos causados ao comitente.

Extraí-se dos referidos dispositivos legais, que o leiloeiro age de acordo com a vontade do comitente, particular ou ente público, para promover a alienação de bens de conteúdo econômico em leilões judiciais ou extrajudiciais. Sendo assim, em regra, o leiloeiro não responde por eventuais vícios nos bens alienados que não teria condições de conhecer, após eficaz diligência prévia à venda em hasta pública ou público pregão.

Assim, a responsabilidade civil do leiloeiro por omissão culposa, simulação, dolo ou fraude, nos termos do art. 23 do Decreto-Lei nº 21.981/1932<sup>7</sup>, apresenta-se de forma independente da responsabilidade do comitente, podendo inclusive reconhecer a responsabilidade solidária de todos que participam da cadeia econômica de circulação dos bens alienados, à luz do Código de Defesa do Consumidor (CDC)<sup>8</sup>.

Não por acaso, o artigo 53 da Instrução Normativa DREI nº 72, de 2019<sup>9</sup>, que faculta ao leiloeiro registrar-se como empresário individual em uma das Juntas Comerciais onde estiver matriculado, restringindo-se a atividade de leiloaria, sobressaindo-se a qualidade de fornecedor de serviços do leiloeiro, nos termos do art. 3º do CDC<sup>10</sup>.

Nesse sentido, a Terceira Turma do STJ que reconheceu a responsabilidade solidária do leiloeiro pela falta de documentação de veículos arrematados. No caso, uma empresária

---

<sup>6</sup> BRASIL, ref.2.

<sup>7</sup> BRASIL. **Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932.** Regula a profissão de Leiloeiro ao território da República. Brasília, DF: Presidência da República, 1932. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d21981.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>8</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências., DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>9</sup> BRASIL. **Instrução Normativa DREI nº 72, de 19 de dezembro de 2019.** Dispõe sobre o processo de concessão de matrícula, seu cancelamento e a fiscalização da atividade de Leiloeiro Público Oficial. Brasília, DF: Presidência da República, 2019. Disponível em <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/indrei722019alteradapelain80.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>10</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências., DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

adquiriu veículos e motos da Ford em leilão no Rio de Janeiro, mas não recebeu os documentos necessários para a transferência. Após dois anos, ajuizou ação contra a casa de leilões e a Ford, obtendo indenização de R\$ 10 mil e prazo de 15 dias para entrega dos documentos, sob pena de multa. O leiloeiro recorreu, alegando que o CDC não se aplicaria. No entanto, o relator, ministro João Otávio de Noronha, afirmou que o leiloeiro, ao atuar comercialmente, pode ser enquadrado como fornecedor quando a venda envolve bens de consumo, sendo responsável solidariamente pela falha na prestação do serviço<sup>11</sup>.

Cumpre destacar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) acerca do leiloeiro, no exercício de suas atribuições como auxiliar do juízo, entendendo que este desempenha suas funções de maneira impessoal, não se vinculando às partes nem assumindo ônus na relação jurídica processual. Destaca, ainda, que cabe exclusivamente ao magistrado garantir a regularidade do procedimento, declarar o resultado do leilão e, nos casos em que a arrematação venha a ser anulada supervenientemente, como ocorre nos autos, decidir sobre a contraprestação pelos serviços prestados pelo leiloeiro, conforme julgado na Ação Rescisória 5487/MG<sup>12</sup>.

Como dito alhures, o princípio da boa-fé objetiva impõe ao leiloeiro a obrigação de atuar com lealdade, transparência e cooperação no exercício de sua atividade, independentemente de sua condição de auxiliar da Justiça. Embora, segundo o STJ<sup>13</sup>, não se sujeite a ônus na relação jurídica processual e não tenha competência para se manifestar sobre eventuais vícios na arrematação ou a devolução da comissão, seu papel exige que atue com diligência e retidão, prevenindo riscos desnecessários às partes envolvidas.

Ainda que a regularidade do processo e a validade da arrematação sejam atribuições exclusivas do juiz, a boa-fé objetiva impõe ao leiloeiro o dever de fornecer informações claras e verídicas sobre o bem levado a leilão, bem como de conduzir o certame com imparcialidade e transparência. Assim, caso o arrematante tenha sido induzido a erro por informações imprecisas ou omissas do leiloeiro, pode-se cogitar a responsabilidade deste, ainda que ele não tenha vínculo direto de subordinação com as partes.

---

<sup>11</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.234.972-RJ**. Direito Civil. Leilão. Documentação necessária para realização de transferência do bem. Dever de entrega. Dano extrapatrimonial[...]. Relator: Min. [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=42915219&num\\_registro=201100254238&data=20150330&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=42915219&num_registro=201100254238&data=20150330&tipo=91&formato=PDF). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>12</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Ação Rescisória 5487-MG**. Processo Civil. Ação Rescisória. Leiloeiro. Ato de arrematação não efetivado. Acórdão rescindendo que determina a restituição da comissão. Ilegitimidade ativa do auxiliar do juízo [...]. Relator: Min. Paulo Sérgio Domingues, 27 de novembro de 2024. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/Acesso> em: 6 fev. 2025.

<sup>13</sup> *Ibid.*

Portanto, data máxima vênia, rebate-se a ideia do referido julgado quanto ao monopólio da regularidade do processual apenas pelo juiz, pois tal argumento aparentemente se mostra contraproducente ao princípio da cooperação prevista no artigo 6º do Código de Processo Civil (CPC)<sup>14</sup>, em que todos os sujeitos do processo são chamados a cooperar entre si em prol da efetividade processual. Desse modo, a conduta do leiloeiro deve sempre se pautar pelo princípio da boa-fé objetiva, garantindo que seu papel de auxiliar da Justiça não se transforme em um escudo para afastar eventuais responsabilidades decorrentes de sua atuação.

Conclui-se, portanto, que a responsabilidade civil do leiloeiro está intrinsecamente ligada ao dever de diligência, transparência e lealdade no exercício de sua atividade, sendo essencial para garantir a segurança jurídica e a confiabilidade dos leilões. Ainda que sua função seja de auxiliar do juízo em leilões judiciais, sua atuação não está isenta de responsabilidades, especialmente quando há omissão culposa, simulação, dolo ou fraude. A obrigação de prestar informações precisas e completas aos interessados no leilão, reforça a necessidade de agir em conformidade com o princípio da boa-fé objetiva, evitando prejuízos indevidos às partes envolvidas.

Em que pese o julgado do Superior Tribunal de Justiça<sup>15</sup> reconhece que o leiloeiro, na qualidade de auxiliar do juízo, não assume automaticamente os ônus da relação jurídica processual, cabendo ao magistrado garantir a regularidade do procedimento, essa circunstância não pode ser interpretada como um escudo para afastar sua eventual responsabilidade em casos de negligência ou conduta irregular. O princípio da cooperação previsto no artigo 6º do Código de Processo Civil<sup>16</sup> reforça a necessidade de que todos os envolvidos no processo atuem de forma colaborativa para garantir a efetividade da prestação jurisdicional.

Dessa forma, o leiloeiro deve sempre pautar sua conduta pelo zelo e pela ética profissional, sob pena de responder pelos danos causados a terceiros em virtude de sua atuação. A responsabilidade civil, quando aplicável, deve observar a legislação pertinente e os princípios norteadores do ordenamento jurídico, assegurando o equilíbrio entre os interesses dos envolvidos e a proteção da segurança jurídica nos leilões, sejam eles judiciais ou extrajudiciais.

---

<sup>14</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>15</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Ação Rescisória 5487-MG**. Processo Civil. Ação Rescisória. Leiloeiro. Ato de arrematação não efetivado. Acórdão rescindendo que determina a restituição da comissão. Ilegitimidade ativa do auxiliar do juízo [...]. Relator: Min. Paulo Sérgio Domingues, 27 de novembro de 2024. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/Acesso> em: 6 fev. 2025.

<sup>16</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

## 2. VÍCIOS DE INFORMAÇÕES NO EDITAL DE LEILÃO POR FALTA DE CUIDADO E DILIGÊNCIA DO LEILOEIRO E PREJUÍZO CONCRETOS AO ARREMATANTE

Os leilões públicos representam uma importante ferramenta de aquisição de bens por meio de processo competitivo e transparente. No entanto, a presença de vícios no edital pode comprometer a segurança jurídica dos participantes e gerar impactos significativos ao arrematante. A responsabilidade do leiloeiro, como agente essencial nesse processo, é disciplinada por normas específicas, sendo ele obrigado a fornecer informações precisas e completas para se garantir a higidez da arrematação.

Não há dúvidas de que o leiloeiro deve atuar com boa-fé e transparência, prestando as informações necessárias à correta formação da vontade dos interessados no bem em disputa. A omissão ou divulgação de informações errôneas, incompletas pode configurar omissão culposa do leiloeiro e comprometer a validade do leilão.

Os vícios em editais de leilão se apresentam de diversas formas, tais como: erro na descrição do bem com divergências sobre as características do imóvel acerca da metragem e da localização; ausência de informação sobre ônus em razão de falta de esclarecimento sobre débitos fiscais e tributos, como débito de IPTU e taxa de condomínio, por exemplo; omissão de informação sobre a posse do bem por não especificar se o imóvel está ocupado ou se há processos judiciais em andamento.

Os tribunais de justiça do Brasil têm reconhecido a responsabilidade direta dos leiloeiros em situações de vício no edital. O Superior Tribunal de Justiça (STJ), em diversas oportunidades, fixou o entendimento de que, quando a arrematação é desfeita por embargos, sem culpa do arrematante, o leiloeiro não tem direito à comissão<sup>17</sup>. O principal fundamento dessa tese reside no artigo 903, §5º, do Código de Processo Civil (CPC)<sup>18</sup>, o qual dispõe expressamente sobre a possibilidade de desfazimento da arrematação a requerimento do

---

<sup>17</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Ordinário em Mandado de Segurança - RMS 13130-SP**. Administrativo. Leiloeiro Oficial. Recebimento de comissão. Leilão anulado por fato da justiça [...]. Relatora: Min. Eliana Calmon, 24 de setembro de 2002. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&livre=%28%28ROMS.clas.+ou+RMS.clap.%29+e+%40num%3D%2213130%22%29+ou+%28%28ROMS+ou+RMS%29+adj+%2213130%22%29.suce.&O=JTAcesso> em: 6 fev. 2025.

<sup>18</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

arrematante, nas hipóteses previstas em lei. Além disso, em situações nas quais a arrematação foi anulada por questões jurídicas ou por fato da Justiça, o entendimento se manteve inalterado.

Não se pode perder de vista que a arrematação anulada por embargos reflete uma deficiência processual ou material que compromete a efetivação do ato de alienação. Se a própria Justiça reconhece a nulidade do procedimento, a consequência lógica e necessária é que todas as consequências patrimoniais desse ato sejam desfeitas, incluindo a devolução da comissão do leiloeiro. Caso contrário, estar-se-ia atribuindo ao leiloeiro uma vantagem indevida em prejuízo do arrematante, que já enfrenta as consequências de um procedimento frustrado.

Compete ao leiloeiro ser zeloso e diligente na atividade que desenvolve, e não apenas agir como um mero agente publicitário dos bens alienáveis. Deve aplicar em seu mister diligência qualificada, isto é, buscar sempre o máximo de informações possíveis sobre o produto da alienação para fornecê-las aos interessados, seja por intermédio de comunicação direta com o proprietário/possuidor da coisa, e até mesmo consultando o magistrado do processo, no caso de leilão judicial.

Não raras vezes, o vício do edital de leilão pode ser evitado por simples leitura da matrícula do imóvel ou do registro veicular, dos autos do processo em colaboração com o magistrado, alertando-o sobre uma situação de fato superveniente ou até mesmo uma questão de direito processual.

Não se exige aqui um conhecimento jurídico aprofundado por parte do leiloeiro, até porque a lei sequer exige que o leiloeiro seja bacharel em Direito para exercer o ofício, conforme se verifica no artigo 2º do Decreto nº 21.981/1932<sup>19</sup>. Todavia, conhecimentos inerentes a sua profissão, principalmente aqueles provenientes da lei, devem pautar sua atuação, haja vista que ninguém pode deixar de cumprir a lei por desconhece-la, por força do Decreto-Lei nº 4.657/1942-Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro<sup>20</sup>.

O leiloeiro quando contratados ou nomeados como auxiliar da justiça, espera-se dele um profissional proativo e empenhado a cumprir sua missão sem causar prejuízos indevidos às partes, bem como a imagem do judiciário perante a sociedade, em seu aspecto de segurança jurídica.

---

<sup>19</sup> BRASIL. **Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932.** Regula a profissão de Leiloeiro ao território da República. Brasília, DF: Presidência da República, 1932. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d21981.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>20</sup> BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657/1942, de 4 de setembro de 1942.** Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

Na prática forense é possível observar inúmeras práticas e omissões culposas do leiloeiro, sendo relevante destacar algumas delas neste trabalho:

- a) O leiloeiro não apresenta foto atualizada dos bens anunciados em leilão, podendo fazê-lo;
- b) Obstaculiza o acesso facilitado, inclusive por meio digital do produto anunciado a alienação, gerando ônus financeiro desnecessário de deslocamento do interessado;
- c) Não informa no edital a possibilidade, em alguns casos, de proposta de aquisição do bem penhorado em prestações (art. 895 do CPC)<sup>21</sup>;
- d) Aliena imóvel de incapaz sem observar o regramento especial referente ao percentual mínimo de oitenta por cento do valor da avaliação (art. 896 do CPC)<sup>22</sup>; e
- e) Não busca informações na administração do condomínio acerca da existência e atualização de débitos condominiais e eventual taxa de incêndio, tampouco procura saber sobre as pessoas que de fato ocupam o imóvel, se inquilino ou proprietário, informação que poderia ser obtida por meio do zelador do prédio.

Tais informações fáticas são imprescindíveis para evitar futuras nulidades processuais, como as citações e intimações indevidas, os óbitos desconhecidos, as condições físicas atuais dos bens para prevenir eventuais vícios redibitórios.

Não se olvida que o processo de alienação dos bens passa por várias mãos até sua efetiva transferência, porém, compete ao leiloeiro público realizar a publicação do edital anunciado a alienação (art. 884 do CPC)<sup>23</sup>, logo, ele é a última pessoa que poderia revisar os termos do edital, obstando sua publicização em caso de irregularidade ou erros grosseiros, de tudo dano ciência ao juiz e as partes diretamente interessadas, não é o que acontece na prática.

Os prejuízos são inúmeros para as partes envolvidas, além do tempo, dinheiro e energia gastos em todo esse processo para chegar ao final e descobrir que o leilão é nulo.

Em muitos casos, o arrematante já realizou o depósito do valor da arrematação e, caso a arrematação seja anulada, pode enfrentar dificuldades para reaver esse montante, sobretudo se houver demora na restituição pelo juízo.

Alguns leilões exigem o pagamento de taxas administrativas, despesas cartorárias e outras custas, valores que podem não ser integralmente restituídos ao arrematante no caso de nulidade.

---

<sup>21</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> *Ibid.*

Se o arrematante pretendia destinar o imóvel para revenda ou locação, poderá sofrer prejuízo pela impossibilidade de exploração econômica do bem.

Muitas vezes, o arrematante precisa contratar advogados para reverter a nulidade da arrematação ou cobrar a devolução de valores pagos.

Se o leiloeiro não informar corretamente a existência de débitos tributários ou condominiais, o arrematante pode ser surpreendido com cobranças inesperadas.

A ausência de informações sobre ações judiciais pendentes pode levar o arrematante a longas disputas para garantir a posse do bem.

Há perda de oportunidades e descapitalização. Isso porque ao empregar recursos em um leilão viciado, o arrematante pode perder outras oportunidades de investimento mais seguras e rentáveis. Outro ponto negativo é a demora na solução judicial; o tempo gasto para reaver os valores pode inviabilizar novos investimentos no curto prazo.

Soma-se a isso o prejuízo moral e psicológico. A nulidade da arrematação gera insegurança jurídica, desgaste emocional e sensação de injustiça para o arrematante que confiou na legalidade do leilão. O prejuízo pode levar o arrematante a perder a confiança no instituto dos leilões, afastando-o dessa modalidade de aquisição de bens, o que afetará negativamente a economia<sup>24</sup>.

Diante desses impactos, a responsabilidade do leiloeiro deve ser analisada com rigor, invocando-se o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil<sup>25</sup>), garantindo que a arrematação seja segura e transparente, e que o arrematante não suporte os prejuízos oriundos de falhas no edital por ausência de cuidado e diligência do leiloeiro.

### **3. CABIMENTO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL EM FAVOR DO ARREMATANTE**

Segundo a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 no artigo 1º, inciso III<sup>26</sup>, o Estado Democrático de Direito tem como fundamento, entre outros, a dignidade da pessoa humana, posicionando os seres humanos no ápice do ordenamento jurídico brasileiro.

---

<sup>24</sup> GO, Associados. **Estudo sobre as características e os efeitos econômicos de leilões eletrônicos**. Disponível em: <https://static.poder360.com.br/2021/05/Estudo-mercado-de-leiloes-no-Brasil.pdf>. Acesso em: 07 fev.2025.

<sup>25</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>26</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

Pico Della Mirandola, em sua visão filosófica, a dignidade humana é interpretada da seguinte forma:

[...]O que há no homem de único, específico e estupendo, não é simplesmente a sua racionalidade, como já vira Aristóteles, nem a imortalidade, como pregava o cristianismo, e, sim, a prerrogativa de autocriar-se livremente. Ele é o único ser que livremente pode ser mais do que já é por natureza. Não no sentido de que seja causa eficiente de si e que pudesse tirar a si mesmo do nada. Uma vez constituído na sua essencialidade básica de ser e existir, o homem continua inacabado, imperfeito, mas dispondo de larga margem de perfectibilidade e acabamento [...]<sup>27</sup>.

A Constituição Federal reforça essa proteção no seu artigo 5º, incisos V e X, ao prevê a possibilidade de reparação por danos extrapatrimoniais, assegurando direitos fundamentais da personalidade, como a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, inerentes à própria natureza humana<sup>28</sup>.

Além disso, o artigo 927 do Código Civil<sup>29</sup> consolida o direito à compensação por dano moral: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”. O parágrafo único desse artigo complementa: “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, [...] quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”.

Nesse contexto, o professor Sergio Cavalieri Filho esclarece a natureza do dano moral:

[...]O dano moral não está necessariamente vinculado a alguma reação psíquica da vítima. Pode haver ofensa à dignidade da pessoa humana sem dor, vexame, sofrimento, assim como pode haver dor, vexame e sofrimento sem violação da dignidade. Dor, vexame, sofrimento e humilhação podem ser consequências, e não causas. Assim como a febre é o efeito de uma agressão orgânica, a reação psíquica da vítima só pode ser considerada dano moral quando tiver por causa uma agressão à sua dignidade[...]<sup>30</sup>.

Diante dessas premissas, é essencial compreender os riscos inerentes à atividade exercida pelo leiloeiro, seja ele público ou privado, bem como a necessidade de proteger os arrematantes contra eventuais violações aos seus direitos de personalidade ou prejuízo decorrente da frustração de uma oportunidade real e séria de obter um benefício na arrematação

<sup>27</sup> MIRANDOLA, Giovanni Pico Della. *A dignidade do homem*. Coleção Grandes Obras do Pensamento Universal-26. São Paulo: Escala, 2006, p. 24.

<sup>28</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>29</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>30</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2023, p. 106.

(teoria da perda de uma chance). Essa proteção deve ocorrer independentemente da culpa (em seu sentido amplo) do agente causador do dano, cabendo a aplicação das regras mais adequadas ao caso concreto, seja do Código Civil<sup>31</sup> ou do Código de Defesa do Consumidor<sup>32</sup>. Ambas as normativas, afinal, resguardam o princípio da boa-fé objetiva.

Não se pode ignorar a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que, a depender da natureza da relação jurídica, admite a aplicação do Código de Defesa do Consumidor às vendas públicas conduzidas por leiloeiros. Assim, quando se trata da venda de bens pertencentes a particulares, aplicam-se as normas do Código Civil, regendo-se a responsabilidade pelo critério subjetivo. No entanto, se o proprietário do bem for um fornecedor de produtos ao mercado de consumo, a relação se submete às disposições do Código de Defesa do Consumidor, ensejando responsabilidade objetiva<sup>33</sup>.

É importante destacar que o parágrafo único do artigo 927 do Código Civil<sup>34</sup> também prevê a responsabilidade objetiva “nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”. Essa disposição se aplica plenamente à atividade do leiloeiro, uma vez que a venda pública por ele conduzida acarreta riscos aos direitos dos arrematantes.

A definição da responsabilidade civil do leiloeiro – se objetiva ou subjetiva – é um tema de grande relevância, especialmente para a garantia do direito do arrematante à reparação por danos morais. Além disso, essa delimitação contribui para a eficiência da prestação jurisdicional, evitando que juízes e partes demandem esforços excessivos na apuração da culpa do leiloeiro.

Diante disso, propõe-se que a avaliação da conduta do leiloeiro no exercício de sua atividade profissional seja orientada pelo princípio fundamental que rege todas as relações jurídicas: a boa-fé objetiva. Cabe ao leiloeiro demonstrar que atuou com diligência qualificada, transparência e cooperação na condução do leilão, seja ele judicial ou extrajudicial.

---

<sup>31</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>32</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências., DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>33</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial- REsp 1234972 -RJ**. Direito Civil. Leilão. Documentação necessária para entrega do bem. [...]. Relator: Min. João Otávio de Noronha, 24 de março de 2015. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201100254238&dt\\_publicacao=30/03/2015](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201100254238&dt_publicacao=30/03/2015). Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>34</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

A adoção da boa-fé objetiva como parâmetro para a responsabilidade do leiloeiro trará benefícios significativos, como maior celeridade processual e aumento da segurança jurídica para os arrematantes. Esse fortalecimento da confiança no sistema de leilões poderá, inclusive, atrair mais investidores, impulsionando o mercado e gerando impactos positivos na economia.

A arrematação de bens representa uma solução para muitos credores, que, após longos processos de execução, conseguem satisfazer seus créditos. Além disso, cumpre um papel socioeconômico relevante, especialmente na alienação de imóveis abandonados, que, ao serem adquiridos, geram arrecadação de impostos (ITBI, IPTU), registro do imóvel, taxas condominiais, custas e emolumentos para os municípios<sup>35</sup>. Ademais, fomenta a economia local, pois a necessidade de manutenção e reforma dos imóveis arrematados impulsiona a contratação de profissionais como pedreiros, pintores, engenheiros e arquitetos, além do aumento da demanda por materiais de construção.

O arrematante é peça-chave nesse ciclo econômico-social positivo, porém, não raras vezes, vê seus direitos violados em processos de arrematação marcados por vícios, o que desestimula sua participação no mercado de leilões. O raciocínio é claro: se o arrematante é o motor da arrematação, deve estar cercado de garantias processuais e materiais que lhe permitam atuar com segurança e confiança.

É preocupante constatar que, muitas vezes, o leilão judicial é percebido como menos seguro que o extrajudicial, o que enfraquece a credibilidade do sistema de Justiça. Tal percepção decorre, em parte, da deficiente gestão processual por alguns magistrados e da ausência de cooperação entre as partes e os auxiliares da Justiça. Um exemplo claro é o processo de imissão na posse, no qual se observam decisões e procedimentos excessivos ou desnecessários, em desrespeito aos princípios constitucionais da celeridade processual e da economicidade. Esse tipo de burocracia impõe prejuízos financeiros e perda de tempo útil ao arrematante.

Outro aspecto relevante é que, sendo reconhecida a relação de consumo nos leilões, o arrematante poderá propor ação judicial em seu domicílio, conforme o artigo 100, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor<sup>36</sup>. Essa prerrogativa é essencial, pois muitos arrematantes adquirem bens em estados distintos em busca de melhores oportunidades de investimento.

---

<sup>35</sup> OLIVEIRA, Márcia Peixoto de. **Imóveis em leilão: guia completo para iniciantes**. [s.l.: s.n.], 2024. *E-book*. p. 22.

<sup>36</sup> BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências., DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

Portanto, é fundamental analisar com rigor os impactos negativos que um leilão conduzido em desacordo com a boa-fé objetiva pode gerar ao arrematante, atingindo sua esfera pessoal, familiar, financeira e social, com reflexos diretos em seu bem-estar biopsicológico.

Há situações em que a reparação por dano moral ao arrematante é inquestionável, diante da flagrante violação de seus direitos de personalidade. Mais do que um mecanismo de compensação, o reconhecimento desse direito serve como estímulo para novas arrematações, amenizando a frustração decorrente de negócios malsucedidos e da perda de tempo útil. Além disso, atua como um alerta aos leiloeiros, incentivando-os a exercer suas atividades com maior zelo e diligência.

A propósito, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro possui precedentes reconhecendo o direito do arrematante à indenização por danos morais em face do leiloeiro. Veja-se, a título exemplificativo, alguns casos:

1) Dano moral pela omissão na entrega de documentação. O leiloeiro foi condenado ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de dano moral, em razão do não fornecimento da documentação necessária para a transferência de propriedade de um veículo arrematado. A Desembargadora Relatora, ao acolher parcialmente o recurso, ressaltou que o leiloeiro tem responsabilidade pelas informações prestadas, incluindo a entrega dos bens e as condições da venda. A omissão impossibilitou o arrematante de regularizar a propriedade do veículo, afetando seu direito de usufruí-lo plenamente<sup>37</sup>.

2) Dano moral por informações errôneas sobre imóvel arrematado. O leiloeiro foi condenado, solidariamente, ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por ter anunciado e vendido um imóvel diverso do efetivamente arrematado, com fotografias que não correspondiam ao bem adquirido. O Desembargador Relator reconheceu que a falha na divulgação do leilão gerou transtornos à arrematante, superando meros aborrecimentos. Como consequência, o leilão foi anulado, bem como o financiamento firmado pela autora, sendo canceladas as anotações no RGI<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (1. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 0006079-69.2019.8.19.0213-RJ**. Apelação cível. Direito Civil e do Consumidor [...]. Relatora: Des. Tereza Cristina Sobral Bittencourt Sampaio, 12 de agosto de 2024. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004D8FBE9946E5AF20516AFDF9AE32EC788C51728011D5D&USER=>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>38</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (9. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 0005903-25.2021.8.19.0212-RJ**. Apelação Cível. Direito do Consumidor. Responsabilidade Civil Objetiva. Ação Declaratória de Nulidade de Leilão Extrajudicial [...]. Relator: Des. Luiz Roldão de Freitas Gomes Filho, 26 de setembro de 2024. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00048A576292F78FDD9D8F3D483A760CBEECC5174732155A&USER=>. Acesso em: 18 fev. 2025.

3) Dano moral por erro na forma de pagamento da arrematação. O leiloeiro foi condenado, solidariamente, ao pagamento de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) de reparação por ter negligenciado a solicitação do arrematante para efetuar o pagamento à vista, o que resultou em parcelamento indevido e posterior inscrição do comprador em cadastro de inadimplentes. A Desembargadora Relatora destacou que o leiloeiro, experiente em sua atividade, deveria ter se antecipado ao fechamento contábil do banco e atendido rapidamente à solicitação do arrematante. Além da compensação, o leilão foi anulado e o leiloeiro foi condenado a restituir a comissão de R\$ 9.800,00 ao arrematante<sup>39</sup>.

Esses precedentes demonstram que a responsabilidade do leiloeiro vai além da simples condução do pregão. A sua atuação deve ser pautada pela transparência e pelo respeito aos direitos do arrematante, garantindo um ambiente seguro e confiável para as transações. Afinal, a solidez do mercado de leilões depende, em grande medida, da proteção e do incentivo àqueles que nele investem.

A compensação por dano moral ao arrematante fundamenta-se nos princípios da dignidade da pessoa humana e da proteção aos direitos da personalidade, conforme garantido pela Constituição Federal (art. 5º, V e X)<sup>40</sup> e pelo Código Civil (art. 927)<sup>41</sup>. A atividade do leiloeiro, seja pública ou privada, envolve riscos aos arrematantes, e sua responsabilidade civil pode ser subjetiva ou objetiva, a depender das circunstâncias do caso concreto.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que, quando o leilão envolve fornecedores de produtos para o mercado de consumo, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, estabelecendo a responsabilidade objetiva do leiloeiro. Nos demais casos, segue-se a disciplina do Código Civil, adotando-se a responsabilidade subjetiva<sup>42</sup>. Em qualquer hipótese, o princípio da boa-fé objetiva deve nortear a relação entre leiloeiro e arrematante,

---

<sup>39</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (14. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 0022306-81.2021.8.19.0208-RJ**. Apelação Cível. Ação de Anulação de Leilão Extrajudicial[...]. Relatora: Des. Renata Silveiras França, 31 de outubro de 2023. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004804310210A2482887A0CED0304C50B05C51541463D43&USER=>. Acesso em: 18 fev. 2025.

<sup>40</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>41</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

<sup>42</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial- REsp 1234972 -RJ**. Direito Civil. Leilão. Documentação necessária para entrega do bem. [...]. Relator: Min. João Otávio de Noronha, 24 de março de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201100254238&dt\\_publicacao=30/03/2015](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201100254238&dt_publicacao=30/03/2015). Acesso em: 18 fev. 2025.

assegurando maior segurança jurídica e incentivando a participação de novos investidores no mercado de leilões.

A ausência de garantias adequadas ao arrematante pode desencorajá-lo a participar de leilões, impactando negativamente a economia e a função social da arrematação. O reconhecimento do dano moral em situações de leilões viciados não apenas busca reparar os prejuízos suportados pelo arrematante, mas também estimula os leiloeiros a agir com maior diligência e transparência no exercício de suas atividades.

## CONCLUSÃO

A análise da responsabilidade civil do leiloeiro por violação da boa-fé objetiva evidencia a necessidade de assegurar máxima proteção processual e material ao arrematante. Nesse sentido, o reconhecimento da responsabilidade do leiloeiro deve ser operacionalizado principalmente por meio da aplicação rigorosa da boa-fé objetiva, cabendo a este comprovar que agiu com diligência qualificada no exercício de sua atividade. Assim, o ônus da prova da higidez do leilão recai sobre o próprio leiloeiro, garantindo maior segurança jurídica ao arrematante.

Além disso, o reconhecimento da relação de consumo entre leiloeiro e arrematante fortalece as garantias deste último, permitindo-lhe escolher o foro de seu domicílio para promover eventual ação judicial. Essa prerrogativa processual, prevista no Código de Defesa do Consumidor, confere maior acessibilidade e proteção ao arrematante, minimizando as dificuldades processuais que poderiam comprometer a efetividade da reparação integral de danos.

Em situações excepcionais, visando garantir a rápida reparação de dano ao arrematante, o juiz poderá determinar a penhora da fiança prestada pelo leiloeiro quando de sua habilitação na Junta Comercial, conforme previsão do artigo 6º do Decreto nº 21.981/1932 e do art. 139, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Por fim, o papel da Justiça no reconhecimento da responsabilidade civil do leiloeiro com base na violação da boa-fé objetiva aprimora o processo de reparação dos prejuízos suportados pelo arrematante, que deve ser integralmente ressarcido, em tempo hábil, por todos os danos sofridos, inclusive, por eventual perda de uma chance, sendo certo que os riscos de um leilão viciado e mau administrado não podem ser despejados nos ombros do arrematante.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657/1942, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932**. Regula a profissão de Leiloeiro ao território da República. Brasília, DF: Presidência da República, 1932. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d21981.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d21981.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Instrução Normativa DREI nº 17, de 5 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre o processo de concessão de matrícula, seu cancelamento e a fiscalização da atividade de Leiloeiro Público Oficial. Brasília, DF: Presidência da República, 2013. Disponível em: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/drei/legislacao/arquivos/instrucoes-normativas-revogadas/instrucoes-normativas-revogadas-drei/INDREI172013alteradapelaIN44.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Instrução Normativa DREI nº 72, de 19 de dezembro de 2019**. Dispõe sobre o processo de concessão de matrícula, seu cancelamento e a fiscalização da atividade de Leiloeiro Público Oficial. Brasília, DF: Presidência da República, 2019. Disponível em: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/indrei722019alteradapelain80.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.234.972-RJ**. Direito Civil. Leilão. Documentação necessária para realização de transferência do bem. Dever de entrega. Dano extrapatrimonial [...]. Relator: Min. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=42915219&num\\_registro=201100254238&data=20150330&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=42915219&num_registro=201100254238&data=20150330&tipo=91&formato=PDF). Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Ação Rescisória 5487-MG**. Processo Civil. Ação Rescisória. Leiloeiro. Ato de arrematação não efetivado. Acórdão rescindendo que determina a restituição da comissão. Ilegitimidade ativa do auxiliar do juízo [...]. Relator: Min. Paulo Sérgio Domingues, 27 de novembro de 2024. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (1. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 0006079-69.2019.8.19.0213-RJ**. Apelação cível. Direito Civil e do Consumidor [...]. Relatora: Des. Tereza Cristina Sobral Bittencourt Sampaio, 12 de agosto de 2024. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004D8FBE9946E5AF20516AFDF9AE32EC788C51728011D5D&USER=>. Acesso em: 18 fev. 2025.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

GO, Associados. **Estudo sobre as características e os efeitos econômicos de leilões eletrônicos**. Disponível em: <https://static.poder360.com.br/2021/05/Estudo-mercado-de-leiloes-no-Brasil.pdf>. Acesso em: 7 fev. 2025.

OLIVEIRA, Márcia Peixoto de. **Imóveis em leilão: guia completo para iniciantes**. [s.l.: s.n.], 2024. *E-book*.

MIRANDOLA, Giovanni Pico Della. **A dignidade do homem**. Coleção Grandes Obras do Pensamento Universal-26. São Paulo: Escala, 2006.