

TJ-MG anula certame e determina restituição de comissão da leiloeira

24/11/2025

O arrematante tem direito à restituição da comissão paga à leiloeira quando a compra, embora inicialmente formalizada, for rescindida por motivos alheios à sua vontade.

Esse foi o entendimento da 12ª Câmara Cível do [Tribunal de Justiça de Minas Gerais](#), que determinou a anulação de um leilão de imóvel rural. O colegiado também ordenou a restituição integral da comissão paga para a leiloeira pelo comprador, no valor de R\$ 32,8 mil.

Segundo o processo, o arrematante foi surpreendido com uma série de problemas envolvendo o imóvel comprado. Ele só tomou conhecimento das questões depois do leilão.

A principal queixa foi de que a área da propriedade, arrematada por R\$657 mil, foi drasticamente reduzida, passando dos iniciais 14,34 hectares para 2,24 hectares, por conta de adjudicações de terceiros.

Além disso, ele afirmou ter se deparado com decisão judicial que tornou a adjudicação de um dos terceiros eficaz contra ele, mas não contra o credor hipotecário, o que teria o levado a uma posição de “extrema vulnerabilidade jurídica e patrimonial”.

Meia volta

Em primeiro grau, o juízo havia entendido que os percalços e a redução da área adquirida justificavam a homologação da desistência da arrematação e, conseqüentemente, a devolução do valor do arremate. O pedido de restituição da comissão, contudo, foi rejeitado, sob o fundamento de que o arrematante não teria aguardado a resolução de outras questões pendentes nos autos.

A relatora do caso no TJ-MG, desembargadora Maria Lúcia Cabral Caruso, disse que a anulação do leilão gera, como consequência, a restituição do pagamento de comissão à leiloeira, já que o negócio não foi concretizado.

A responsabilidade do arrematante em verificar as condições do bem antes do leilão “não pode abarcar a obrigação de prever ou investigar ônus e gravames não explicitados de forma clara e cujas consequências se revelaram tão drásticas a ponto de alterar fundamentalmente a natureza do bem”, escreveu a magistrada.

“A comissão da leiloeira, embora devida pelo serviço prestado, está intrinsecamente ligada ao sucesso e à estabilidade da arrematação. Se o ato se desfaz por razões imputáveis ao processo ou a terceiros, sem culpa do arrematante, não há que se falar em manutenção do pagamento da comissão, sob pena de enriquecimento sem causa da leiloeira e prejuízo desproporcional ao arrematante”, escreveu a relatora. A decisão foi unânime.

Atuou no caso o advogado **Mateus de Souza Silvério**, do De Souza Silvério Advocacia.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1.0000.24.173929-1/003

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-24/tj-mg-anula-certame-e-determina-restituicao-de-comissao-da-leiloeira/>

