



MINISTÉRIO DO EMPREENDEDORISMO, DA MICROEMPRESA E DA EMPRESA DE PEQUENO PORTE
Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte
Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração

OFÍCIO CIRCULAR SEI nº 471/2025/MEMP

Brasília, 12 de setembro de 2025.

À TODAS AS JUNTAS COMERCIAIS

Assunto: Vedação de exercício concomitante da atividade de leiloeiro e corretor de imóveis (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1013627-43.2023.4.06.3816/MG - Tribunal Regional Federal da 6ª região).

Referência: Ao responder este Ofício, favor indicar expressamente o Processo nº 00728.000183/2024-43.

Senhor(a) Presidente(a),

1. Trazemos para conhecimento e disseminação no âmbito dessa Junta Comercial Relatório e Voto (53808312) do Excelentíssimo Senhor Desembargador Federal LINCOLN RODRIGUES DE FARIA, exarados no bojo da APELAÇÃO CÍVEL Nº 1013627-43.2023.4.06.3816/MG interposta pela União Federal contra r. sentença que julgou procedente o pedido para reconhecer a possibilidade de exercício das atividades de corretor de imóveis e de leiloeiro público de forma conjunta.

2. Somente para contextualizar, o assunto em tela não é novo, sendo objeto de manifestação por parte deste Departamento desde 2006, conforme *Parecer Jurídico DNRC/CONJUR/Nº 009/06, de 31 de janeiro de 2006* (41667410), supracitado:

(...) consoante, os termos do inciso VI do art. 3º da Instrução Normativa DNRC nº 83/99, sobre a proibição da Junta Comercial proceder a matrícula de leiloeiro em nome de pessoa que exerça a atividade de corretor de imóveis, haja vista que "realmente guarda estreita correção com a mercancias evidenciando-se esta prática quando lhe atribui a competência nas compras e vendas de imóveis intermediando construtora e outras pessoas físicas ou jurídicas na busca de clientela."

3. Para complementar o argumento, traz à colação o art. 2º do Decreto nº 81.871, de 29/06/78, que regulamenta a Lei nº 6.530, de 12/05/78, que dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis:

"Art 2º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária."

4. Ressalta, ainda, que: "a parte final do dispositivo já referido atribui ao corretor competência para opinar quanto a comercialização, ficando demonstrada de maneira clara a sua vinculação com a mercancia em nome alheio, razão pela qual, em tese, haveria o obstáculo previsto no art. 3º da IN 83/99, para a concessão da matrícula."

(...)

3. Em 2022, a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais formulou consulta a este DREI sobre

o mesmo tema e, na ocasião foi expedido o OFÍCIO SEI Nº 43638/2022/ME (41652783) reforçando o entendimento quanto à incompatibilidade do exercício concomitante de leiloeiro público oficial e de corretor de imóveis, ratificando que *"não há manifestação diversa da exposta no Parecer Jurídico DNRC/CONJUR/Nº 009/06, de 31 de janeiro de 2006, no qual se entendeu que a atividade de corretor de imóveis se enquadra na proibição prevista no Decreto nº 21.981, de 1932, de que ao leiloeiro é proibido exercer o comércio direta ou indiretamente no seu nome ou em nome alheio."*

4. Em 2024, nos foram solicitados subsídios pela Procuradoria-Regional da União da 1ª Região, com atuação na Coordenação-Regional de Serviços Públicos da PRU da 1ª Região (CORESP/PRU1), no âmbito da Ação para Anulação de Ato Administrativo da Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG. Na oportunidade, este Departamento confirmou o entendimento quanto à incompatibilidade do exercício, concomitante, das atividades de leiloeiro público oficial e corretor de imóveis, por ser este último uma mediação de comércio, consoante disposto no art. 2º do Decreto nº 81.871/78, ainda vigente: *"Art 2º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária."* Assim sendo:

23. A Procuradoria manifestou-se por meio do Parecer 150/05-PRO, **ratificando o seu entendimento em relação à atividade de corretor de imóveis, que por ser uma mediação de comércio, consoante disposto no art. 2º do Decreto nº 81.871/78, afronta o disposto no inciso VI do art. 3º da Instrução Normativa 83/99 (...).**

(...) considerando-se o exposto acima e, em especial, a decisão do Supremo Tribunal Federal nos Embargos de Declaração na ADPF - 419, **ratificamos o entendimento deste DREI quanto a incompatibilidade do exercício, concomitante, das atividades de leiloeiro público oficial e corretor de imóveis**, por ser este último uma mediação de comércio, consoante disposto no art. 2º do Decreto nº 81.871/78, o que afronta o disposto no §1º do art. 36 do Decreto 21.981, de 1932, e na alínea "b" do inciso I do art. 75 da Instrução Normativa DREI nº 52, de 2022 (...)

5. Em atenção à Nota Técnica SEI nº 113/2024/MEMP (41691573) expedida por este DREI, a CONJUR-MEMP se manifestou por meio do expediente INFORMAÇÕES n. 00002/2024/PROT/CONJUR-MEMP/CGU/AGU (41849544) à Procuradoria-Regional da União da 1ª Região, cujos trechos transcrevemos:

(...) a melhor interpretação que harmoniza tais preceitos no concreto está no Parecer Jurídico DNRC/CONJUR/Nº 009/06, que orienta pela impossibilidade de conjugação das atividades de leiloeiro público oficial e corretor de imóveis, tendo por base, em especial, o art. 36 do Decreto nº 21.981/1932, bem como o art. 3º da IN nº 83/1999 do DNRC, ambas plenamente **compatíveis com o ordenamento jurídico vigente (...)**

28. Assim independentemente da natureza da função de corretor de imóveis, seja cível ou comercial, é fato que seus misteres envolvem inexoravelmente, no mínimo indiretamente, a participação em atividades comerciais e, portanto, estariam inseridas nas vedações supramencionadas.
(...)

32. Destarte o pleito autoral não pode prosperar, não apenas considerando as questões hermenêuticas acima aventadas, mas também porque o autor da ação incorreu em dupla violação do Decreto nº 21.981/1932, seja por exercer atividade comercial direta e indiretamente (art. 36, a, 1º), seja por constituir sociedade (art. 36, a, 2º).

6. No entanto, ainda que os argumentos tivessem sido levados ao MM. Juízo de piso, por meio de r. sentença prolatada nos autos, restou reconhecido o direito de o autor exercer as atividades de corretor de imóveis e de leiloeiro público de forma conjunta. (53567087)

7. Interposto, pela UNIÃO FEDERAL, o competente recurso de apelação contra a supracitada sentença, que reconheceu a possibilidade de exercício concomitante das atividades, este DREI tomou

conhecimento, por consulta processual eletrônica aos autos, de que em maio do corrente ano a r. sentença foi **REFORMADA**, consoante trecho extraído do Voto do Exmo. Desembargador Relator e do v. Acórdão prolatado, vejamos:

Em sua apelação (evento 49), a União alega sua ilegitimidade passiva e a consequente incompetência do juízo federal. No mérito, **sustenta que a função de corretor de imóveis envolve, no mínimo indiretamente, a participação em atividades comerciais e, portanto, não poderia ser cumulada com a função de leiloeiro** por expressa vedação do Decreto 21.981/32. Pugna pela reforma da sentença.

Por sua vez, o apelado apresentou contrarrazões em que sustenta que somente lei em sentido formal poderia instituir limitações ao exercício profissional e que a corretagem de imóveis é atividade civil e não comercial, razão pela qual pode ser desempenhada conjuntamente com a atividade de leiloeiro. Pugna pela manutenção da sentença de procedência.

(...) é indiscutível que o corretor não realiza uma prestação de serviços, mas exerce uma atividade comercial de natureza especial, o que, por sua vez, impediria o exercício simultâneo da profissão de leiloeiro.

(...) dentre os serviços oferecidos se encontram venda e aluguel de imóveis. Assim, resta claro a atividade comercial exercida.

Por fim, deve-se salientar a **recepção do Decreto nº 21.981/32 pela Constituição Federal**, haja vista regulamentar a atividade profissional específica, **razão pela qual se deve equiparar aquele instrumento normativo à lei em sentido formal** (Constituição Federal, art. 5º, XIII). Precedente: RESP 840535, rel. Min. Luiz Fux, DJE de 19/05/2008.

Ante o exposto, **voto por DAR PROVIMENTO à apelação, para reformar a sentença apelada e julgar improcedente os pedidos exordiais**. Ficam invertidos os ônus da sucumbência, devendo o apelado arcar com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em primeiro grau. (Grifamos)

"ACÓRDÃO Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 6ª Região decidiu, **por unanimidade, DAR PROVIMENTO à apelação, para reformar a sentença apelada e julgar improcedente os pedidos exordiais**. Ficam invertidos os ônus da sucumbência, devendo o apelado arcar com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em primeiro grau, nos termos do voto do Relator, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Belo Horizonte, 16 de maio de 2025." (g.n.).

8. Dessa forma, ainda que não haja notícia de trânsito em julgado da ação, mas considerando que o teor do v. Aresto tem aplicabilidade imediata, pois não há notícia de eventual efeito suspensivo, reforçamos o entendimento deste Departamento no sentido de que **há vedação para o exercício das atividades de leiloeiro e de corretor de imóveis de forma conjunta, proibido ao leiloeiro o exercício do comércio, direta ou indiretamente**, conforme dispõem expressamente os §§1º e 2º do art. 36 do Decreto 21.981, de 1932, e as alíneas "a" e "b" do inciso I do art. 75 da Instrução Normativa DREI nº 52, de 2022, *in verbis*:

"Art. 36. É proibido ao leiloeiro:

a) sob pena de destituição:

1º, exercer o comércio direta ou indiretamente no seu ou alheio nome;

2º, constituir sociedade de qualquer espécie ou denominação; (...)"

"Art. 75. É proibido ao leiloeiro:

I - sob pena de destituição e consequente cancelamento de sua matrícula:

a) integrar sociedade de qualquer espécie ou denominação;

b) exercer o comércio, direta ou indiretamente, no seu ou alheio nome;

(...)"

9. Por fim, solicitamos que seja dado amplo conhecimento dos termos deste ofício aos servidores e colaboradores dessa Junta Comercial, especialmente, à Secretaria-Geral, Procuradoria, Diretoria/Assessoria

de Registro e, principalmente, ao Setor de fiscalização dos agentes auxiliares do comércio, com fins de fiscalizar e orientar (art. 82, III e IV, IN DREI nº 52/2022) os profissionais que requerem matrículas para o exercício da profissão e aos leiloeiros públicos, respectivos suplentes ou substitutos eventuais (artigo 69 da IN/DREI n. 52) matriculados nessa Junta Comercial.

Atenciosamente,

FLÁVIA REGINA BRITTO GONÇALVES

Diretora Nacional de Registro Empresarial e Integração



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Regina Britto Gonçalves, Diretor(a)**, em 12/09/2025, às 14:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **53817132** e o código CRC **1CA35C8A**.

Esplanada dos Ministérios, Bloco J, 2º Andar - Bairro Zona Cívico-Administrativa
CEP 70053-900 - Brasília/DF
(61) 2027-7247 - e-mail drei@memp.gov.br

Referência: ao responder este Ofício, favor indicar expressamente o Processo nº 00728.000183/2024-43. SEI nº 53817132