

NOTA TÉCNICA 03/2023

A todos os Registradores de Imóveis do Brasil

Tema: Alterações da Lei 14.620 na sistemática de publicação dos editais na execução da alienação fiduciária relevantes ao Registrador imobiliário e a possibilidade do leilão eletrônico.

Redação: Assessoria jurídica do RIB; advogados redatores Bernardo Chezzi, Ana Carolina Abreu, Carlos Olivo e Leandro Checcucci.

Revisores: João Pedro Lamana Paiva, Flaviano Galhardo, Sérgio Ávila.

I. Contextualização

O Registro de Imóveis do Brasil (RIB), entidade composta por 20 associações estaduais representantes de mais de 3.500 Registradores de imóveis em 20 estados, tem como missão fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de registro de imóveis e contribuir para o aperfeiçoamento do mercado imobiliário.

Entre seus objetivos estatutários está o de *estimular a padronização de procedimentos e entendimentos pelos oficiais de registro de imóveis*, no melhor cumprimento da lei, para, mediante *a democratização do acesso à informação*, orientar e fazer saber a todos Registradores a respeito de relevantes alterações na prática registral.

Neste cenário, sob provocação do Conselho de Administração, o RIB apresenta nota técnica a respeito do importante e recente rol de mudanças promovido pela Lei Federal nº 14.620/2023 na Lei 9.514/97, a respeito da alienação fiduciária (AF).

A nova lei passou a exigir que todo e qualquer edital de leilão de AF seja publicado (novo §10º do artigo 27 da Lei 9.514/97).

Também passou a prever expressamente que os editais possam ser publicados em jornal eletrônico (artigo 27, §10º e artigo 37-C da mesma lei).

Ainda, autorizou que os leilões da AF também possam ser eletrônicos (artigo 37-C).

Destrincham-se as alterações nos tópicos a seguir.

II. A necessidade de publicação de todos os editais da execução da alienação fiduciária

O leilão extrajudicial, na Lei de Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/97), refere-se ao procedimento previsto para a oferta pública e possível alienação pelo maior lance de um bem a terceiros, que tenha sido objeto de garantia ao credor, quando haja inadimplência do devedor fiduciante em relação à dívida que tinha sido imobiliariamente garantida.

Como sabido, a alienação fiduciária é um contrato em que o devedor adquire uma propriedade resolúvel mediante um crédito outorgado pelo credor fiduciário, pagando-se ao vendedor o valor do bem, sendo constituída garantia desta dívida sobre o imóvel adquirido. No caso de não pagamento das obrigações pelo devedor, o credor tem o dever de ofertar a oportunidade da purgação da mora, mediante a observância de procedimento próprio previsto na lei, bem como o direito de alcançar a propriedade plena do imóvel (consolidação da propriedade) para realizar a sua venda e recuperar o crédito¹.

O procedimento da execução é detalhado no art. 26 da Lei nº 9.514/97, que dispõe acerca da intimação do devedor para a purgação da mora. Nas hipóteses de o devedor fiduciário não quitar a dívida, a propriedade será consolidada em nome do credor fiduciário.

Após a consolidação da propriedade, o credor, no prazo de 30 dias (a lei não prevê sanção pela inobservância do prazo, mas o credor precisa ser diligente), deverá promover o leilão público para alienação do imóvel (art. 27).

O procedimento deve ser divulgado com antecedência por meio de *editais*, para garantir a ampla divulgação e possibilitar a participação do devedor e dos interessados nos lances para aquisição do imóvel. Essas publicações visam dar publicidade à realização dos leilões.

Os leilões são conduzidos por leiloeiros públicos, que são profissionais habilitados e credenciados pelos órgãos competentes (art. 1º do Decreto nº 21.981/32²). Eles são encarregados de receber os lances dos interessados e conduzir o processo de arrematação do bem.

São dois tipos de editais previstos na Lei da Alienação Fiduciária.

1) **O edital destinado a notificar o devedor da execução**, que deve ser utilizado como última alternativa de comunicação e, não encontrado, deve ser publicado por pelo menos três dias

1 Os recursos obtidos com a venda do bem no leilão são utilizados para quitar a dívida do devedor. Caso o valor arrecadado seja superior ao valor da dívida, o excedente é devolvido ao devedor. Por outro lado, se o valor não for suficiente para quitar a dívida, o devedor continua responsável pelo pagamento da diferença.

2 Art. 1º A profissão de leiloeiro será exercida mediante matrícula concedida pelas juntas Comerciais, do Distrito Federal, dos Estados e Território do Acre, de acordo com as disposições deste regulamento.

em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária ou jornais eletrônicos (art. 26, §4^o e artigo 27, §10^o).

2) **O edital destinado à oferta pública do imóvel.** Após a consolidação da propriedade, haverá, também, o edital de publicização dos leilões extrajudiciais (art. 27). Até a recente alteração legislativa (especificamente, o novo §10^o do artigo 27), não havia previsão expressa da publicação dos editais⁵ do leilão para a oferta pública (a previsão expressa era apenas quando o devedor não era encontrado), ficando a cargo do contrato de alienação fiduciária definir os procedimentos da execução extrajudicial (art. 24, VII⁶).

O silêncio sobre a necessidade de publicação do edital do leilão, mesmo encontrado o devedor, para fins de ampla publicidade da oferta pública, causava dúvida quanto à necessidade de sua publicação previamente à realização do leilão.

A Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo chegou a decidir a respeito da necessidade de publicação desses editais⁷, omissão que foi sanada com o novo §10^o do artigo 27.

A nova redação deixa clara que *os respectivos editais dos leilões* devem ser publicados.

Assim, para o primeiro e, se houver, para o segundo leilão, a Lei 14.620 determina que o Registrador de Imóveis exija da parte interessada na execução da Alienação Fiduciária de Imóvel a publicação do edital de cada leilão (art. 27, §10^o), tal qual já ocorria quando não encontrado o devedor (art. 26, §4^o).

Esta publicação poderá se dar em jornal impresso ou eletrônico, conforme se desenvolve no tópico a seguir.

3Art. 26. § 4^o da Lei 9.514/1997: Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

4 Art. 27, §10^o da Lei 9.514/1997 § 10: Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5 Melhim Challub: **"A lei não dispõe sobre os procedimentos para a realização do leilão, determinando, entretanto, que eles devem ser explicitados em cláusula do contrato de alienação fiduciária.** Devem as partes, obviamente, ater-se aos princípios gerais que regem a matéria, já consagrados no Código de Processo Civil, na Lei 4.591/64 e no Decreto-lei 70/66. Assim, em atenção à segurança jurídica, os procedimentos do leilão deverão estar explicitamente previstos no contrato, podendo-se considerar, a título de sugestão os seguintes procedimentos: (...) ("Negócio Fiduciário" editora Renovar **2.006**, páginas 295/296")

6 Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: VII - a cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

7 "Como já abordado, o requerimento para averbação dos leilões negativos deve ser instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial e, no caso, tais documentos foram apresentados ao Registrador" (Recurso administrativo nº 1072693-87.2022.8.26.0100. Corregedor Fernando Torres Garcia Torres. São Paulo, 23 de janeiro de 2023)

III. A publicação dos editais em jornal eletrônico adequado

Tanto o artigo 27, no seu novo §10º, quanto o novo artigo 37-C, preceituam que as publicações dos editais poderão se dar pelo *meio eletrônico*.

Não se trata propriamente de novidade em boa parte do país, em que já vigiam normas administrativas autorizadas, embora o texto da lei não fosse ainda expresso, como o é, agora.

Na época de edição da lei 9.514, em 1997, todas as publicações do leilão eram realizadas no passado de forma analógica, quando os editais costumavam ser publicados em jornais impressos. A legislação original inicialmente falava em jornais de “grande circulação”, o que causava grande insegurança jurídica, vez que não há qualquer padrão mínimo do que possa assim ser considerado. Igualmente, podia sequer haver circulação de jornal impresso naquela cidade. A previsão anterior trazia também menor efetividade, dada a cada vez menor leitura pela população de jornais impressos, além da dificuldade de se saber em qual veículo houve a publicação, em contraste com a grande facilidade de busca, por nome, CPF ou CNPJ, em editais eletrônicos.⁸⁻⁹⁻¹⁰⁻¹¹.

Como sabido, a publicação em jornais impressos era também tradicionalmente mais cara do que as publicações na Internet, resultando em uma onerosidade excessiva à execução, o que dificulta a recuperação do crédito ao credor e o acesso à moradia, pelo cidadão.¹²

Houve nos últimos anos uma grande movimentação no âmbito regulatório (Conselho Nacional de Justiça e Corregedorias Estaduais) para que o avanço tecnológico pudesse facilitar e desburocratizar o processo de publicação de editais dos temas registrais e imobiliários, no que se inclui o edital do artigo 26 da Lei de Alienação Fiduciária.

Dentre os Estados que normatizaram a publicação dos editais eletrônicos no âmbito do Registro de Imóveis, citam-se: São Paulo¹³, Rio de Janeiro¹⁴, Goiás, Minas Gerais¹⁵, Santa Catarina¹⁶,

8 O texto original da Lei 9.514 mencionava, em seu artigo 26, § 4º, a expressão “grande circulação”. *Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.* Em 2014, a Lei 13.043 passou a trazer previsão mais ampla: “em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital”.

9 <https://agenciabrasil.ebc.com.br/educacao/noticia/2020-09/brasil-perde-46-milhoes-de-leitores-em-quatro-anos>. Acesso em: 21/07/2023.

10 <https://jornal.usp.br/radio-usp/a-decadencia-na-circulacao-do-jornal-impresso/>. Acesso em: 21/07/2023.

11 <https://www.bbc.com/portuguese/salasocial-47981858>. Acesso em: 21/07/2023.

12 A publicidade em locais diversos, não em uma única base, poderia gerar distorções e dificuldades para o devedor. Contra ele geravam-se efeitos mesmo em face da dificuldade de acompanhar as publicações legais por diversas fontes. A concentração numa única base de informação reduz a assimetria informacional, gerando maior eficiência a todos os sujeitos envolvidos na relação jurídica.

13 Provimento CGJ SP 32 2018

14 Provimento CGJ RJ 56 2018

15 Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de Minas Gerais, 2020

16 Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de Santa Catarina, Provimento 61, Novembro de 2020

Bahia¹⁷, Pernambuco¹⁸, Goiás¹⁹, Espírito Santo²⁰, Mato Grosso²¹, Mato Grosso do Sul²², Tocantins²³, Rio Grande do Sul²⁴, Paraná²⁵, Ceará²⁶ e Paraíba²⁷.

As normas administrativas e jurisprudência já caminhavam no sentido de permitir e validar a publicação dos editais por meio eletrônico, tendo em vista o seu nível de segurança e o cumprimento de todos os requisitos que os jornais físicos possuem²⁸.

Por isso, a alteração da Lei 9.514/97 é adequada, no mesmo espírito de digitalização e simplificação já trazidos nos moldes dos artigos 882²⁹ e 886³⁰ do CPC.

A compreensão adequada do "meio eletrônico" do novo §10º do artigo 27 da Lei de Alienação Fiduciária.

17 Provimento Conjunto CGJ CCI BA 03 de 2019

18 Provimento CGJ-PE 03 de 2020

19 Provimento CGJ 84 de 2022

20 Provimento CGJ nº 07 de 2022

21 Provimento n. 23/2019 CGJ-MT

22 Normas de Serviço da Corregedoria do Estado de Mato Grosso do Sul, 2021

23 Provimento CGJ TO 09 de 2016

24 Provimento CGJ nº 21/2022

25 Código de Normas do Foro Extrajudicial, artigos 656-A e seguintes

26 Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Ceará, artigos 176 e 1.161

27 Provimento CGJ-TJPB nº 94/2023

28 APELAÇÃO. REGISTROS PÚBLICOS. DÚVIDA FORMULADA PELO AGENTE DELEGADO DO 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA DE CURITIBA/PR. SÍNTESE FÁTICA. NECESSIDADE DE SER REALIZADA TRÊS PUBLICAÇÕES DO EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO DA LOCALIDADE DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL CUJA PROPRIEDADE FORA CONSOLIDADA EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA E AFASTAMENTO DA EXIGÊNCIA FORMULADA NA NOTA DE DILIGÊNCIA REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL, PELO MINISTÉRIO PÚBLICO: LEILÃO EXTRAJUDICIAL **PRECEDIDO DE DIVULGAÇÃO DO EDITAL PELA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES. SUFICIÊNCIA À REGULARIDADE DO ATO. DESNECESSIDADE DE PUBLICAÇÃO DO EDITAL EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO.** EXIGÊNCIA FEITA PELO ARTI 38 DO DECRETO Nº 21.981 QUE NÃO SE APLICA AO PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE VENDA DE IMÓVEL QUE FORA OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ARTIGO 887, §§ 2º e 3º DO CPC. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0002454-45.2021.8.16.0179 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR LUIZ HENRIQUE MIRANDA - J. 09.05.2022)

29 Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial. § 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça. § 2º A alienação judicial por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital. § 3º O leilão presencial será realizado no local designado pelo juiz.

30 Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà: I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado; III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados; IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização; V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro; VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados. Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.

A publicação dos editais, seja os do artigo 26, §4º (publicado por três vezes, quando não encontrado o devedor), seja para a própria publicização da venda para terceiros (explícito agora no próprio §10º do artigo 27) precisa ser realizada por veículo adequado, que a lei define como *jornais* (artigo 26 da Lei).

Cabe transcrever os seguintes dispositivos da Lei nº 14.620/23:

“

Art.26.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos **jornais** de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Art.27.

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.” (NR)

“Art. 37-C. Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica.”

O artigo 27, §10º deve ser lido em conjunto com o §4º do mesmo dispositivo, no sentido de que haja agora a possibilidade de que a publicação ocorra em jornais eletrônicos.

Outrossim, o novo artigo 37-C menciona que os *editais previstos nesta lei* – que devem ser publicados em jornais – *poderão*, alternativamente ao meio impresso, ser publicados de *forma eletrônica*.

A Lei de Alienação Fiduciária de Imóvel passa a prever expressamente que os leilões – e a publicação dos respectivos editais das execuções extrajudiciais – possam ser realizados por meio eletrônico, em jornais devidamente habilitados para sua editoração online.

A nova redação confere a segurança necessária para que os credores fiduciários e leiloeiros possam dar publicidade ou nos jornais físicos ou nos diários eletrônicos.

Para tanto, a publicação dos editais por meio eletrônico necessita de uma plataforma apta para sua editoração e publicidade.

Não há, na legislação, diferença regulatória entre o jornal físico e digital, devendo ambos os periódicos preencherem os requisitos previstos na Lei de Imprensa (Lei nº 2.083/53) e na Lei de Liberdade de Expressão (Lei nº 5.250/67).

Assim, os requisitos necessários para editoração, segundo a Lei nº 2.083/53, são:

Art 1º É livre a publicação e a circulação no território nacional de jornais e outros periódicos.

§ 1º **Só é proibida a publicação e circulação de jornais e outros periódicos quando clandestinos, isto é, sem editores, diretores ou redatores conhecidos, ou quando atentarem contra a moral e os bons costumes.**

(...)

Art 5º Assim os jornais ou periódicos como as oficinas impressoras de qualquer natureza, pertencentes a pessoas físicas ou a sociedade, **devem ser registrados em cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.**

Por sua vez, a Lei Federal 6.015 traz exigências específicas para o tema.

CAPÍTULO III

Do Registro de Jornais, Oficinas Impressoras, Empresas de Radiodifusão e Agências de Notícias

Art. 122. No registro civil das pessoas jurídicas serão matriculados:

I - os jornais e demais publicações periódicas;

(...)

Art. 123. O pedido de matrícula conterà as informações e será instruído com os documentos seguintes:

I - no caso de jornais ou outras publicações periódicas:

a) título do jornal ou periódico, sede da redação, administração e oficinas impressoras, esclarecendo, quanto a estas, se são próprias ou de terceiros, e indicando, neste caso, os respectivos proprietários;

b) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do diretor ou redator-chefe;

c) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do proprietário;

d) se propriedade de pessoa jurídica, exemplar do respectivo estatuto ou contrato social e nome, idade, residência e prova de nacionalidade dos diretores, gerentes e sócios da pessoa jurídica proprietária.

(...)

Art. 125. Considera-se clandestino o jornal, ou outra publicação periódica, não matriculado nos termos do artigo 122 ou de cuja matrícula não constem os nomes e as qualificações do diretor ou redator e do proprietário.

Portanto, o “meio eletrônico” necessita estar registrado no Registro de Pessoas Jurídicas, com a identificação de todas as informações do artigo 123, I, incluindo os nomes e as qualificações do diretor ou redator, sob pena de ser considerado “clandestino” e, portanto, não apto.

Ainda, a Lei 12.682 de 2012, modificada pela Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.784 de 2019), que regula a elaboração e o arquivamento de documentos em meios eletromagnéticos, estabelece, em seu artigo 2º-A, a necessidade de que o meio digital contenha o mecanismo de verificação de integridade e autenticidade adequados, e que as entidades que utilizem tal tecnologia possuam sistema de indexação que possibilite a sua precisa localização, permitindo a posterior conferência da regularidade das etapas do processo adotado.

É necessário que, além do preenchimento dos requisitos legais pelo jornal virtual, sejam disponibilizados recursos que garantam a acessibilidade e a transparência digital adequadas.

É preciso que o Registrador de Imóveis verifique, portanto, quando da publicação do edital de maneira eletrônica, se o veículo utilizado atende a todos requisitos legais: (a) possua jornalista editor responsável; (b) tenha alcance digital amplo e publicação recorrente; (c) esteja registrado o jornal no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, com o atendimento a todos elementos exigidos no artigo 123, I da Lei de Registros Públicos; (d) possua mecanismo de conferência da autenticidade e integridade do documento, inclusive com a efetividade de indexadores funcionais do seu conteúdo, nos termos da Lei 12.682 de 2012 e Lei da Liberdade Econômica.

Recomendação de jornal eletrônico adequado. O **Diário do Registro de Imóveis Eletrônico**, gerenciado por duas instituições sem fins lucrativos e de promoção do registro de imóveis brasileiro, o RIB e IRIB, cumpre com todos os requisitos legais de enquadramento de um jornal, com jornalista responsável e registro como tal.³¹

O Diário de Registro de Imóveis Eletrônico promove as publicações na forma da lei por um preço módico como parte do objetivo de universalizar o acesso ao sistema registral de propriedades com economia de recursos e eficiência. A taxa de publicação é módica e simbólica.

Mais de 190 mil editais foram já publicados, com recursos integralmente destinados às ações institucionais de melhoria do sistema registral, sua proteção e fortalecimento. O mecanismo permite que essas ações do Registro de Imóveis, promovidas pelo RIB e as suas associadas, que são as

31 Acessível em <https://www.registrodeimoveis.org.br/editais-online> .

associações estaduais, se materializam nas diversas iniciativas de apoio e defesa do registro de imóveis em cada estado, melhorando a entrega do serviço registral em todo país.

IV. A questão da previsão contratual de publicação dos editais em meio impresso

Sob a égide da Lei 9.514, os contratos de financiamento bancário são produzidos em todo país seguindo as normas do Banco Central, mas com diferentes previsões em alguns casos como fruto da autonomia de cada instituição financeira e a prática de determinada época.

É possível observar que alguns contratos, obviamente, não falam ainda da possibilidade de que o edital da AF possa ser publicado em meio eletrônico, mesmo em estados cuja Corregedoria local já havia pacificado a possibilidade, antes da edição da Lei 14.620.

Previsões contratuais não podem se sobrepôr à lei, que nesse caso reconhece a validade e eficácia dos atos de execução praticados no meio eletrônico. Em verdade, desde a MP 2.200 de 2001, já há equivalência dos atos praticados no meio digital³² e a Lei 14.382 consolidou a regra de ser o ambiente digital o padrão no registro público³³. Atos impressos em verdade devem espelhar o original eletrônico.

A Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo pronunciou-se sobre isso no Recurso Administrativo nº 1072693-87.2022.8.26.0100, em um procedimento iniciado pelo oficial de registro imobiliário que questionou ao juiz corregedor permanente, por pedido de providências, a respeito do pedido da Caixa Econômica Federal de averbação do leilão negativo, após publicação dos editais no meio eletrônico (Editais Online - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico do RIB/IRIB). O contrato previa publicação em jornal impresso, mas a CGJ entendeu que a previsão legal autorizava ao credor proceder conforme as normas quanto à publicidade dos leilões.

Diante, portanto, da demonstração de que o credor fiduciário realizou prévia comunicação dos leilões aos devedores fiduciários, na forma da lei, e considerando que o item 254 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ foi atendido com a apresentação dos documentos lá exigidos, não cabe impedir a averbação dos leilões negativos na matrícula do imóvel a pretexto de que há desatendimento das regras previstas no contrato quanto à forma de publicação dos editais de leilão.

32 O artigo 10º evidencia que documentos de atos praticados na internet têm o mesmo valor dos atos físicos. Estabeleceu-se o padrão de manifestação de vontade no país o ICP-Brasil, por tecnologia a envelopar os arquivos eletrônicos e assim ser conferível a autenticidade e integridade por qualquer interessado.

33 Inteligência expressa na nova redação do artigo 194 da Lei de Registros Públicos.

(TJ-SP, Corregedoria Geral de Justiça, Recurso Administrativo nº 1072693-87.2022.8.26.0100, Corregedor Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia, decidido e disponibilizado no dia 26/01/23).

Como agora se trata de previsão expressa de lei, e não somente de norma administrativa, está claro que prevalece o comando de ordem pública.

De qualquer forma, o Registro de Imóveis do Brasil, através do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário³⁴, está a orientar todas as instituições de crédito brasileiras que financiam a aquisição imobiliária quanto à oportunidade de que sejam atualizados os modelos de cláusulas contratuais por harmonia à Lei 14.620.

V. Normas administrativas e a Lei 14.620

Antes da edição da Lei 14.620 de 2023, como já mencionado, diversas Corregedorias já haviam normatizado em seus estados a publicação dos editais eletrônicos no âmbito do Registro de Imóveis.

Além das previsões expressas da publicação do edital no jornal eletrônico nos procedimentos de usucapião, da retificação de registro, da REURB, como mencionado, a Lei 14.620 estendeu tal previsão também aos editais de alienação fiduciária.

Como não é novidade, leis federais em matéria de registro público possuem eficácia imediata sobre as práticas por usuários, registradores e judiciário, a menos que a própria lei remeta à necessidade de regulamentação específica (como no caso dos extratos eletrônicos nos termos do artigo 7º da Lei 14.382 ou da assinatura eletrônica avançada nos termos do artigo 17, da 6015).

Dessa forma, entende-se eficaz em âmbito nacional a previsão da publicação dos editais eletrônicos na execução da alienação fiduciária, sendo despicienda a repetição de tal previsão em norma administrativa.

34 O Fórum de Desenvolvimento Imobiliário é um termo de cooperação firmado entre ABECIP (entidade nacional que representa as instituições financeiras que dão crédito imobiliário no país), a CBIC (entidade que representa mais de 200 associações estaduais, regionais e nacionais de desenvolvimento imobiliário, locação, turismo, loteamento, condomínios, incorporação incluindo os seus sindicatos), a ABRAIN (associação que representa os 100 maiores players da incorporação imobiliária) e o IRIB para troca e apoios mútuos de natureza técnica, científica, institucional com bandeiras de interesse mútuo como o fortalecimento do sistema de garantias, a inclusão de mais propriedades no sistema formal, a digitização dos processos econômicos do mercado imobiliário, a padronização de entendimentos, o barateamento do crédito e assim a universalização do direito à moradia. O Fórum tem feito, entre outras ações, notas técnicas de orientação sobre temas relevantes assinadas por todas entidades.

VI. Conclusão

1. Recomenda-se a todos Registradores de imóveis a exigência do edital destinado a publicar a realização do primeiro e, se houver, do segundo leilão da alienação fiduciária, ademais daquele exigido para quando o devedor não é encontrado (arts. 24, VII, 26 §4º e artigo 27, §10º da Lei 9.514);
2. Recomenda-se que, na qualificação registral, a respeito da previsão trazida tanto no artigo 27, §10º quanto no artigo 37-C da Lei de Alienação Fiduciária de Imóvel de publicação em meio eletrônico, o titular da serventia predial verifique, quando da publicação do edital de maneira eletrônica, se o veículo eletrônico utilizado atende a todos requisitos legais:
 - (a) possua jornalista editor responsável;
 - (b) tenha alcance digital amplo e publicação recorrente;
 - (c) esteja registrado o jornal no Registro Civil das Pessoas Jurídicas;
 - (d) possua mecanismo de conferência da autenticidade e integridade do documento, inclusive com a efetividade de indexadores funcionais do seu conteúdo;tudo em respeito aos elementos exigidos no artigo 1º e 5º da Lei 2.083 de 1953, artigos 123 e seguintes da Lei 6.015 de 1973, nos termos da Lei 12.682 de 2012 e Lei 13.784 de 2019.
3. O **Diário do Registro de Imóveis Eletrônico**, acessível em <https://www.registrodeimoveis.org.br/editais-online>, gerenciado por duas instituições sem fins lucrativos e de promoção do registro de imóveis brasileiro, o RIB e IRIB, cumpre com todos os requisitos legais de enquadramento para publicação dos editais eletrônicos previstos na Lei 9.514 de 1997.
4. Não é necessária norma da Corregedoria local para a efetividade dos artigos 27, §10º e artigo 37-C da Lei de Alienação Fiduciária.

Flaviano Galhardo

Presidente

São Paulo, 18 de setembro de 2023